



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing

أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality
وكالة الاستثمار



كراسته شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة متاجع، على طريق الأمير سلطان
بن عبد العزيز بجبل الجماوات مقابل مطل العزيزية



لماذا استثمر في منطقة المدينة المنورة؟

البعد الديني والتاريخي

تتمتع المدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية عظيمة، حيث تعد ثانية أقدس مدن الإسلام بعد مكة المكرمة، ومقرًا لأهم الأحداث الإسلامية التي شكلت التاريخ الإسلامي.

البعد السياسي

حصلت المدينة المنورة على الوجهة الأولى سياحيًا في المملكة العربية السعودية لعام 2024.

ثاني المدن
السعوية في
متوسط الهجرة
للسكن والعمل

10 أيام
ارتفاع متوسط
إقامة الزائر
لعام 2023

18+ مليون
زائر
خلال 2024

7 عالميًّا
في مؤشر
الأداء السياحي

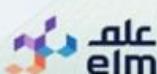
النهضة الحضارية

تقدمت المدينة المنورة 11 مرتبة عالميًّا في مؤشر IMD للمدن الذكية 2024

المركز 7 عربيًّا

المركز 74 عالميًّا

مستقبل مشرق



البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية رقم 01-25-003001-95001

معلومات الفرصة

اسم الفرصة: إنشاء وتشغيل وصيانة متاجع، على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بجبل الجماوات مقابل مطل العزيزية

النشاط: متاجع متعدد الاستخدامات (أنشطة فندقية وضيافة - أنشطة علاجية - أنشطة تجارية - أنشطة ترفيهية)

المعلومات الجغرافية

الحي: في الجماوات

المدينة: المدينة المنورة

الشارع: طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز

المساحة: 23,623.88 م²

المعلومات التعاقدية



آلية التعاقد:

إيجار ثابت + زيادة دورية



فترة الصيانة والتجهيز:

%10



مدة العقد:

سنة 25



قيمة الكراسة:

5000

مميزات الموقع



مشاريع مجاورة

- مشروع مطل العزيزية.
- مشروع متحف وبستان الصافية.



معالم قريبة

- الحرم النبوي الشريف 6 كم.
- مطار الأمير محمد بن عبد العزيز الدولي 16 كم.
- محطة قطار الحرمين 14 كم.



استراتيجية الموقع:

موقع استراتيجي يتميز بإطلالة مباشرة على المطل مما يجعله مناسباً للمشاريع الفندقية والترفيهية والتجارية ذات قيمة عالية.

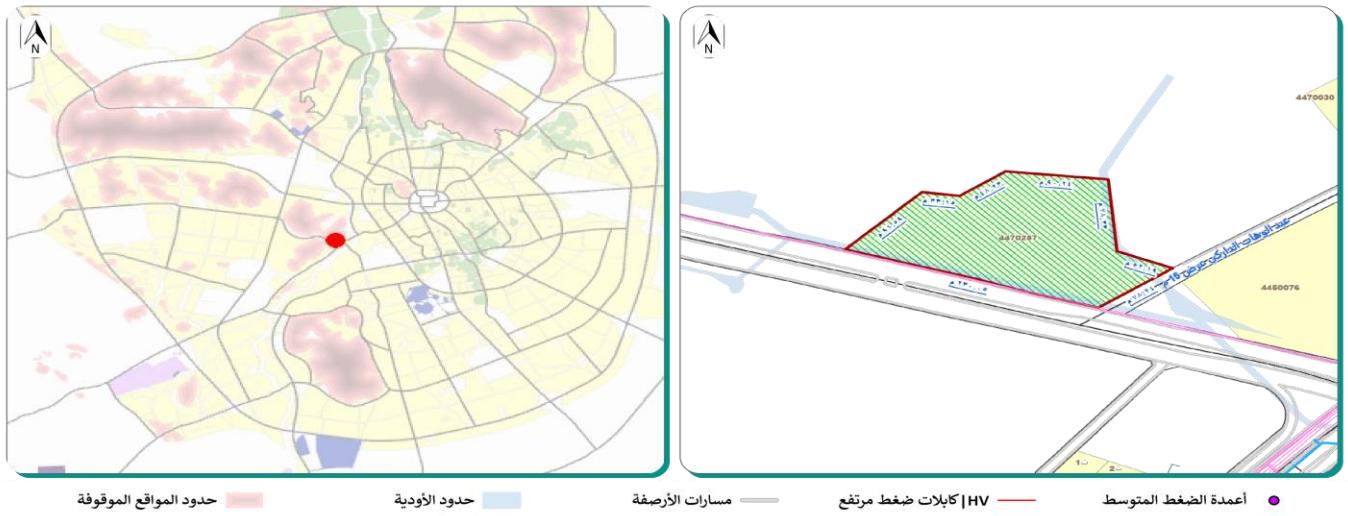
بطاقة المشروع:

أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality

بطاقة وصف مشروع

موقع على طريق الامير سلطان بن عبد العزيز بجبل الجماوات مقابل مطل العزيزية

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة	اسم المدينة	23623.88 م ²	المساحة
	4470287	رقم القطعة	4470287	رقم المخطط
بلدية العقيق	اسم البلدية	حي الجماوات	تجاري	الاستخدام المعتمد
Date : 2025-11-23 Time : 28:02:46	طويل الاجل	اسم الحي	مشروع مميز	النشاط المقترن



حدود الموقع الموقوفة

حدود الأودية

مسارات الأرضقة

أعمدة الضغط المتوسط

قطع أراضي المخططات

HV | كابلات ضغط مرتفع

أبراج الضغط العالي

خطوط منتصف الطريق

MV | كابلات ضغط متوسط

مواقع اعمدة الانارة

حدود المسح الزلالي

الموقع الاستثماري

LV | كابلات ضغط منخفض

مسارات أنابيب المياه

حدود التنظيم



مقاييس الرسم 1:2000

0 60 120 240 360 480 Meters

Coordinate system :

Projection:
Universal Transverse Mercator (UTM)
Datum: WGS 1984
Zone : 37N

رابط الوصول للموقع

الإحداثي الصادي

الإحداثي السيني



امسح رمز
QR
أو اضغط هنا
للوصول للموقع

24.448560

39.570459

فهرس المحتويات

5	فهرس المحتويات
6	القسم الأول: مقدمة ووصف العقار
8	القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم
11	القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
12	القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
13	القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار
14	القسم السادس: الاشتراطات العامة
18	القسم السابع: الاشتراطات الخاصة
20	القسم الثامن: الاشتراطات الفنية
21	القسم التاسع: تقييم العروض
22	القسم العاشر: المرفقات

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

١- مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح فرصة استثمارية في منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع، على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بجبل الجماوات مقابل مطل العزيزية، وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويتحقق للأمانة أهدافها، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حاله، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر المحيطة به بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية وفق حدوده المعتمدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة
المدينة المنورة.



امسح الباركود للوصول
لجميع قنوات التواصل:

0148217187
920022940

٢- تعریفات:

المشروع	المشروع المراد تشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد
العقار	هو عقار تحدد الأمانة موقعه، والذي يقام عليه النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة المدينة المنورة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة أو فرد م℞خصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذًا لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " https://furas.momra.gov.sa
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
فرص	بوابة الاستثمار في المدن السعودية

٣- المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

البيان	عند توقيع العقد
تاریخ الإعلان	06 جماد الآخر 1447هـ الموافق 27 نوفمبر 2025م
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة	تحددده الأمانة
موعد الإخطار بالترسية	تحددده الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسلیم، وفي حال تأثر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطني الذي تم تقديمها ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار

القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

١- من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للمؤسسات أو الشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراهة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢- لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣- مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختام الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص. ويتم تسليمها باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة كما يمكن إرساله بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ 5 أيام عمل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

٤- موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

٥- موعد فتح المظاريف:

- موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

٦- تقديم العطاء:

- يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، والالتزام التام بما تضمنه البند الوارد في كراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه وختمها، أو من قبل الشخص المفوض بذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصدوباً بوكالة شرعية.

٧- كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

٨- مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (٩٠) تسعون يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستثمار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه البدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه منذ وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٩- الضمان البنكي:

- يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلة للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس لل المستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يحق للأمانة قبول العطاء الذي يرفق صورة الضمان البنكي ضمن أوراق العطاء بعد مطابقته مع البيانات المسجلة بمنصة فرص، مع تقديم التعهد اللازم على المستثمر بتقديم أصل الضمان قبل موعد الترسية خلال مهلة تحدها الأمانة، وإلا يتم استبعاد العطاء في حالة عدم تقديم أصل الضمان خلال المهلة المحددة من قبل الأمانة، دون أن يكون للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة مع ارفاق صورة الضمان في فرص عند التقديم في المنافسة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ (٥) خمسة أيام عمل على العنوان التالي:
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير ٦٠٩٧ ، هي المعمouth ٣٥٥٨ ، الرمز البريدي ٤٢٣٦٧)

١٠- موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد سداد أجراة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١- سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولن يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

١٢-مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

ال المستند	م	تم التوقيع	تم الارفاق
نموذج العطاء	1		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3		
صورة السجل التجاري سارية المفعول	4		
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعةون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	6		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	7		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	8		
صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول	9		
صورة من شهادة التوطين سارية المفعول	10		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة	11		
العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بمسمى الشركة	12		
صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل - إن وجد من أبشر	13		
نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (المرفقات)	14		

القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١- دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢- الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص.

٣- معاينة الموقع:

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

القسم الرابع: ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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 إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢- تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للأمانة تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر الرسائل النصية أو عن طريق منصة فرص.

٣- سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاؤه قبل موعد فتح المظاريف.

٤- تعديل العطاء:

- لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب مصدوباً بوكالة شرعية، أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦- إعلان الفائز:

- تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المنافسة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
- مقدم العطاء الفائز.
 - معلومات عن المنافسة.
 - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
 - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- يبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايدة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١- الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخبار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات التوقيع العقد وتسليم الموقن، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثة أيام من تاريخ الترسية، يرسل له إخبار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
 - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
 - إذا اقتربت العروض بتحفظ أو تحفظات.
 - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢- تسليم الموقن:

- يتم تسليم الموقن للمستثمر بموجب محضر تسليم موقّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرق، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- يجب على المستثمر التجاوب واستلام الموقن في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقن يتم تسليمه عبر منصة فرق بدون حضوره، وتحسب بداية العقد من تاريخه.

القسم السادس: الاشتراطات العامة

١- توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك هذه الخدمات، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع مقدمي هذه الخدمات.
- وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.

٢- البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر بتقديم جدول زمني مفصل يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء، بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
- كما يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني لتنفيذ وتشغيل المشروع محل المنافسة توافق عليه الأمانة.

٣- الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة. مثل وزارة السياحة، هيئة التراث.

٤- تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر في حال عدم قيامه بإنشاء المبني بنفسه أن يسند مهمة إنشاء المبني إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥- مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللابلاغ على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي:

<https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>

٦- تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقرار فيه بمسؤوليتهم عن تنفيذ الأعمال و مطابقتها للمواصفات.

٧- حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرقوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفات الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٨- استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، يتم الالتزام بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله، ويعاد تقييم قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة أصحاب الصلاحيّة قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩- 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة على أن يقوم بتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها، وعليه تقديم الطلب عبر منصة فرص وإرافق نسخ العقود بالباطن الموقع مع الطرف الثالث بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة، يتم إبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للشروط المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.
- لا يسمح للمستثمر بالتأجير من الباطن لأي طرف ثالث، إلا بعد التشغيل الفعلي للنشاط، وأي إجراء يتم خلافاً لهذا البند يعد لا غيا وغير نافذ قانونياً، مع حق الأمانة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللاحقة، بما في ذلك فسخ العقد واسترداد الموقع الاستثماري دون أي تعويض للمستثمر.

١٠- موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة اللاحjarية.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاولة النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه.

١١- ضريبة 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 المعمول بها في هذا الشأن، وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية.

١٢- إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يجوز للأمانة إلغاء العقد إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع الاستثماري لدى الأمانة أو عدم وجود حلول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع، أو خدمة، أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة، أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعه إذا كان يستحق التعويض.

١٣- فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنها إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتغابب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية كل سنة ايجارية لمدة 30 يوم عن بداية السنة.
- إذا أظهر المستثمر تفاسعاً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخباره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات للأمانة الحق في سحب الموقع وفسخ العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو تم تأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقديم الورثة خلال ٩٠ يوماً من وفاته بطلب خطيب للأمانة للستمرا بتنفيذ العقد.

٤- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يجب على المستثمر أن يسلم جميع مبني ومنشآت الموقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهاءه ولم يقم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.

- في حال انتهاء أو إنتهاء مدة العقد أو فسخه يتلزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليميه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (15) يوماً، وفي حال إخلائه بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقرار من المستثمر بتحمله أجراً استغلال الموقع من تاريخ الإنتهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخيره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يتلزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة الضرورية للمبني لضمان جاهزيتها وصلاحيتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية المبني في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علمًا بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجراً الموقع أثناء تلك الفترة.

يعتهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية الضرورية، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

١٠-الغرامات:

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) بتاريخ ١٤٤٢/٥/٥هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهد و توفير الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحدوث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

١١-متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين دراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحاطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاوري، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٢-أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه (قيمة كراسة الشروط والمواصفات أو قيمة إصدار الضمان البنكي أو وغيرها) في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- على مقدم العطاء أن يأخذ في اعتباره عند تقديم عطاوه حساب تكلفة إزالة أي عوائق مادية قد تكون موجودة بالموقع وأن الأمانة لن تتحمل أي تكاليف تتعلق بإزالة الإشغالات والعواائق إن وجدت.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

١- مدة العقد:

- مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر.

٢- فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.

٣- العائد السنوي وموعده سداده:

- يكون العائد السنوي للأمانة إيجار سنوي ثابت.
 - تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة اللاحقة.

٤- زيادة العائد السنوي للأمانة:

- يزيد العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع بنسبة (٥٪) من الإيجار المستحق للأمانة بعد الخمس سنوات الأولى من بداية مدة العقد، على أن تكون الزيادة كل خمس سنوات بشكل تراكمي.

٥- النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو منتجع "متعدد الاستخدامات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٦- مرافق الموقع الاستثماري:

يُسمح للمستثمر بتقديم وتشغيل الأنشطة التالية ضمن نطاق المشروع، مع الالتزام بالضوابط البيئية والمعايير التشغيلية المعتمدة:

- أولاً: الأنشطة الفندقية والضيافة**
 - فندق.
 - شقق فندقية.
 - فلل فندقية مستقلة.
 - خدمات استقبال وضيافة متكاملة تشمل مقاهي ومطاعم.
 - مساحات خارجية للجلسات والاسترخاء.
 - منتجعات.
 - شاليهات.

- ثانياً: الأنشطة العلاجية

○ مراكز السبا وتقديم العلاجات الطبيعية والعنية العلاجية المرخصة نظاماً.

٣- الأنشطة التجارية

- محلات تجارية لمنتجات فاخرة وحرف محليه.
- بوتيك لمنتجات السبا والعناية الذاتية.
- متاجر للمأكولات والهدايا التذكارية.
- نقاط بيع للمنتجات الحرفية واليدوية.

٤- الأنشطة الترفيهية

- مساحات خارجية للالحتفالات والفعاليات الخاصة.
- أنشطة رياضية خفيفة (مثل المشي، ركوب الدراجات).
- مناطق مخصصة للأطفال والعائلات.

٥- الاحتياطات الخاصة بالهوية العمرانية:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

٦- المسئولية عن المخالفات:

- المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأنشطة في الموقع.

٧- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمakinat ... إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ... إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التينفذت.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربيين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

٨- اشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل اشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 28/11/1437هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 07/01/1434هـ.

١١-تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً لاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٢-اللوحات الإعلانية:

- يتلزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبني والتي تقام أمامه.

١٣-اللوحات التعريفية:

- يتلزم المستثمر بعمل لوحات تعريفية بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة. موضحاً بها اسم المشروع وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع واي معلومات اخري تخص المشروع.

١٤-الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٥-متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لنظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، ودليل الوصول الشامل للأشخاص ذوي الإعاقة.

القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

١- الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواود المرجعية:

يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواود المرجعية من ضمنها ما يلي:

- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنسانية بأمانة منطقة المدينة المنورة
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC201)
 - مجموعة الأكواود الإنسانية (SBC301-306)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
 - الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنسانية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة.

أو من خلال مسح الرمز:



لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، تأمل زيارة الرابط التالي

<https://momah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1&type=219>

٢- الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة الارتفاع الناظمة حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة التراخيص الإنسانية بالأمانة.

القسم التاسع: تقييم العروض

١- سرية تقييم العروض:

- تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريرياً، أو شفهياً، أو استغلالها، أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العرض من أسرار وتعاملاً أو شؤون تخص المنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

٢- تصحيح العروض:

- يتم مراجعة الأسعار الواردة من لجنة الاستثمار في العرض - سواءً في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية الالزمة في العرض.
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.
- إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في الفقرة (الثانية)، فيتحقق للجنة بعد التأكيد من التوازن المالي للأسعار البند ومقارنة السعر مع أمثله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديريّة، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي ثبت لها صحته، ويستبعد المنافس عند رفضه لهذا السعر.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (10%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

٣- فحص العروض:

- تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المنافسة، مع مراعاة ما يلي:
- تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديريّة، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوّه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المنافسة ويصدر الضمان البنكي.
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقسم الجهة المتعاقدة بتجزئة المنافسة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتحرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

٤- معايير تقييم العروض:

- تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:
- يجوز اعتبار العرض غير ممتنّلة لأسباب متعددة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
 - قدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوضع العرض، أو لم يتضمن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوفِ متطلبات العرض.
 - إذا كان غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
 - إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدم الضمان البنكي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد معلومات جوهيرية.
- يعتبر العرض مجتاز فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
- يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية.

يعتبر العرض مجتاز فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70 % وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني حسب التفصيل الآتي للمعايير الفنية والمالية:

البنود الأساسية	البنود الفرعية	وصف البنود الفرعية	وزن البند الفرعى	آلية التقييم للبند الفرعى
المعابر الفنية	المعابر الفنية	تقديم ملف تعريفي عن الشركة يشمل: (التأسيس، و مجالات التخصص، الهيكل القانوني والتنظيمي، والشراكات أو الاعتمادات ذات العلاقة) وأي معلومات أخرى تُبرز تميز الشركة	%10	لم يتم تقديم ملف تعريفي للشركة ملف تعريفي جيد لكنه غير مكتمل ومحدود التفاصيل ملف تعريفي شامل واحترافي يدعم قدرة الشركة على التنفيذ
		سنوات الخبرة في تنفيذ مشاريع مماثلة للمشروع محل الكراسة على ألا تقل عن (5) خمسة سنوات، وقد تم تقديم قائمة بالمشاريع المنفذة وطالها	%15	خبرة أقل من (3) ثلاث سنوات ومشاريع محدودة خبرة متوسطة بعدد جيد من المشاريع المماثلة خبرة واسعة ومشاريع مميزة نوعية
		تقديم التصاميم المبدئية على أن تكون من مكتب هندسي معتمد وتراعي ما يلى: • الفكرة الإبداعية والابتكار في التصميم. • تكامل التصميم مع هوية المدينة المنورة. • معايير الاستدامة والتطوير بما في ذلك الإضاءة والأنظمة التقنية والحلول البيئة والممارسات التي تعزز من استدامة المساحات وزيادة جاذبيتها.	%20	تصاميم عامة غير معتمدة ولا تتوافق مع هوية المدينة وتفتقر لعناصر الاستدامة أو الإبداع تصاميم معتمدة ومقبولة وتراعي بعض عناصر الهوية والاستدامة، ينقصها التكامل أو التميز تصاميم معتمدة واحترافية متكاملة تراعي هوية المدينة وتحقق توازنًا واضحًا وتشمل حلول ذكية
		خطة التنفيذ توضح مراحل المشروع من استلام الموقع حتى التشغيل تشمل الأنشطة الأساسية ومخطط زمني يوضح تسلسلها	%10	خطة تنفيذ غير واضحة أو عامة، غير واقعية وغير منطقية في التسلسل الزمني خطة تنفيذ واضحة جزئياً تغطي المراحل الأساسية لكنها تفتقر لبعض التفاصيل
		خطة التنفيذ توضح مراحل المشروع من استلام الموقع حتى التشغيل تشمل الأنشطة الأساسية ومخطط زمني يوضح تسلسلها	%15 - 11	خطة تنفيذ شاملة ومنهجية تتضمن تسلسل زمني دقيق ومترابط المراحل
	المعابر المالية	خطة إدارة المخاطر والحالات الطارئة أثناء تنفيذ المشروع	%5	لم يتم تقديم خطة إدارة المخاطر والحالات الطارئة خطة إدارة المخاطر جزئية وتفتقر لبعض العناصر الأساسية خطة إدارة المخاطر متكاملة مبنية على منهجية واضحة
		تقديم القوائم المالية المعتمدة لمدة سنتين على الأقل بشكل مستقل لكل سنة مالية، على أن تكون القوائم المالية معتمدة من قبل محاسب قانوني معتمد	%20	قوائم مالية غير معتمدة أو غير مكتملة للبيانات وظهور تغير وملاءة مالية ضعيفة قوائم مالية لأخر سنتين معتمدة وظهور ملأة مالية متوسطة قوائم مالية لأخر سنتين معتمدة وظهور ملأة مالية قوية واستقرار مالي
		تقديم دراسة جدوى مالية متكاملة من مكتب استشارات، تتضمن التكاليف والإيرادات والمؤشرات المالية الرئيسية (صافي القيمة الحالية، العائد على الاستثمار، معدل العائد الداخلي، فترة الاسترداد) ومصادر التمويل وأية تفاصيلها	%20	دراسة مالية غير مفصلة، غياب المؤشرات المالية وبيانات غير منطقية دراسة مالية متوسطة لم تشمل على كافة البيانات المالية المطلوبة دراسة مالية متكاملة وشاملة وتحتوي على كافة البيانات المالية المطلوبة
		الإجمالي	%100	

نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (95001-003001-01-25-001) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع، على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بجبل الجماهير مقابل مطل العزيزية - مرفق، رقم (1)

سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع، على طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز بجبل الجماوات مقابل مطل العزيزية، المطروحة بمتنبة " فرص " والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1447/06/06هـ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات الفرصة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه الفرصة، كما تم معانقة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الإيجار الثابت للسنة الأولى (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة					
كتابه	رقمها				
زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها					
إجمالي القيمة الكلية للفترة	عدد السنوات	قيمة الأجرة	نسبة الزيادة	الفترة	م
	1				
	2.5	(لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء	لا يوجد	الخمس سنوات الأولى	1
	1.5				
	5		%5	الخمس سنوات الثانية	2
	5		%5	الخمس سنوات الثالثة	3
	5		%5	الخمس سنوات الرابعة	4
	5		%5	الخمس سنوات الأخيرة	5

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنسكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

..... التوقيع: الاسم:

مrfق، رقم (2) : إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 22/12/1441هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

مُرفق رقم (3) : نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء

رقم الهوية	الرقم الموحد	السجل التجاري	بيانات المستثمر				اسم المستثمر
			جمعية	شركة	مؤسسة	فرد	

بيانات التواصل		
البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

العنوان الوطني						
الرقم الفرعي	الرمز البريدي	المدينة	اسم الحي	اسم الشارع	رقم المبني	العنوان المختصر

تعهد بصحبة البيانات

أقر أنا الموقع أدناه بصحبة جميع البيانات الواردة أعلاه وأنها مطابقة للحقيقة ومتواقة مع البيانات الرسمية، وأن أي إخطار أو تبليغ يتم عبر هذه البيانات يعتبر صحيحاً ومنتجاً لتأثيره النظامية، ولا يحق لي الاعتراض أو الاحتياج لاحقاً بعدم وصول التبليغات أو الإشعارات على هذه العناوين، كما أتعهد بإخطار وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة بأي تحديث أو تعديل أو تغيير في البيانات الواردة أعلاه خلال (7) سبعة أيام من تاريخ التعديل أو التغيير، وفي حالة إخلالي بذلك فيعد الإبلاغ على العناوين الواردة صحيحاً ومنتجاً لتأثيره النظامي

بيانات المقر بما فيه

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة
المدينة المنورة

Madinah Regional Municipality



920022940



INV@amana-md.gov.sa



0148217187

X@Amanalnv