



بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



هيئة تطوير المنطقة الشرقية
Sharqia Development Authority

كراسة الشروط والمواصفات لمزايدة تأجير موقع لتركيب برج الإتصالات بمركز سايتك

في هيئة تطوير المنطقة الشرقية

رقم الفرصة 06-25-188333-7001

للعام 1447هـ

رقم النسخة: 03

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الطرف
المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن

فهرس المحتويات

4	أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
4	أولاً: الطرف الفني
5	ثانياً: الطرف المالي
6	ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
7	ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
8	1. مقدمة
8	2. خلفية عن الهيئة
9	3. وصف الموقع
9	3.1 ملاحظات الموقع
10	4.1 من يحق له دخول المنافسة:
10	4.2 لغة العطاء:
10	4.3 مكان تقديم العطاءات:
10	4.4 موعد فتح العروض:
10	4.5 تقديم العطاء:
11	4.6 كتابة الأسعار:
11	4.7 مدة سريان العطاء:
11	4.8 الضمان:
12	4.9 موعد الإفراج عن الضمان:
12	4.10 مستندات العطاء:
12	5. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
12	5.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
12	5.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:
12	5.3 معاينة الموقع:
13	6. ما يحق للهيئة والمستثمر قبل وأثناء فتح العروض
13	6.1 إلغاء المنافسة وتعديل العطاءات:
13	6.2 تأجيل موعد فتح العروض:
13	6.3 سحب العطاء:
13	6.4 تعديل العطاء:
13	6.5 حضور جلسة فتح العروض:
14	7. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
14	7.1 الترسية والتعاقد
14	7.2 تسليم الموقع:
14	8. الاشتراطات العامة
14	8.1 توصيل الخدمات للموقع:
14	8.2 البرنامج الزمني للتنفيذ:
15	8.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:
15	8.4 تنفيذ الأعمال:
15	8.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
15	8.6 حق الهيئة في الإشراف:
16	8.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
16	8.8 استخدام العقار للغرض المخصص له:
16	8.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
16	8.10 موعد سداد الأجرة السنوية:

17	متطلبات السلامة والأمن:	8.11
17	إلغاء العقد للمصلحة العامة:	8.12
17	تسليم الموقع للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:	8.13
18	أحكام عامة:	8.14
18	الاشتراطات الخاصة:	9.
18	مدة العقد	9.1
18	فترة التجهيز والإنشاء ومدة الاستثمار	9.2
19	النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع:	9.3
19	النموذج المالي/الاستثماري:	9.4
19	الفكرة التصميمية وعناصر المشروع:	9.5
20	حق الهيئة بتغيير البرنامج المقترح	9.6
20	نظام السعودة:	9.7
20	اشتراطات التشغيل والصيانة:	9.8
21	الالتزام باللوائح:	9.9
21	القيمة المضافة:	9.10
21	الاشتراطات الفنية:	10.
21	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء والاستدامة:	10.1
21	التصميم الابتدائي للمشروع:	10.2
22	التصميم التفصيلي للمشروع:	10.3
22	الاشتراطات الإنشائية:	10.5
22	الاشتراطات الكهربائية:	10.6
23	الاشتراطات الميكانيكية:	10.7
23	اشتراطات ترشيد الطاقة:	10.8
23	اشتراطات الوصول الشامل:	10.9
23	اشتراطات الأمن والسلامة:	11.
23	الإجراءات الوقائية:	11.1
23	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:	11.2
23	المسئولية عن حوادث العمل:	11.3
24	تقييم العروض	12.
24	اشتراطات أساسية:	12.1
24	بنود التقييم العام	12.2
26	نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم	13.
27	إقرار من المستثمر	14.

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa/> أو عن طريق التطبيق الأجهزة الذكية "فرض" 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 المكان المعلن عنه لفتح العروض مع ارفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

أولاً: الطرف الفني

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل		
2	تفويض رسمي داخل بوابة فرض (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	بيان شهادات الخبرة لمشاريع سابقة مشابهة		
7	البرنامج الزمني المقترح لإدارة وتطوير وتشغيل وصيانة المشروع		
8	صورة شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	الهيكل الإداري للشركة / للمؤسسة		
11	صورة إثبات العنوان الوطني أو عنوان الدولة التابع لها المستثمر		
12	الرقم الضريبي للمنشأة		
13	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة		
14	ملف مفصل لفكرة المشروع والأنشطة المراد إقامتها		
15	النموذج الاستثماري المقترح.		

ثانياً: الطرف المالي

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء المقدم من قبل المستثمر موضح فيه السعر		
2	الميزانية المالية المعتمدة للشركة لآخر ثلاث سنوات		
3	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك المركزي السعودي وألا تقل مدته عن 90 يوماً من تاريخ فتح العروض وقابل للتمديد		
4	الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية، للنموذج الاستثماري المقترح.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة أو تقل قيمته عن 25% من قيمة أجرة سنة واحدة، أو أن يكون خطاب الضمان البنكي مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد اقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع
الهيئة	هيئة تطوير المنطقة الشرقية (مالك الموقع)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
فريق الاشراف على الموقع	فريق يتم تحديده من قبل الهيئة، وسيتم تحديده لاحقاً
المستأجر/ المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المقاول	هو مقاول معتمد يتم تعيين من قبل المستثمر للقيام بالأعمال التنفيذية بما قد يشمل الإنشاء والتطوير وإدارة المرافق.
المزايدة	هي إجراء تنافسي تُعرض فيه سلعة أو خدمة أو أصل معين للإيجار. ويتقدم المشاركون بعروض مالية متزايدة (عطاءات) لاستئجاره، ويُرسى التأجير على من يقدم أعلى سعر.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات، وملحقاتها والتي طلع عليها المستثمر وقبل بها

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح العروض
	تحده الهيئة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الهيئة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الهيئة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد (أو يتم تحديده من قبل الهيئة)	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الهيئة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد و تدفع قيمة الإيجار السنوي كاملاً بداية كل سنة تعاقدية	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

ترغب هيئة تطوير المنطقة الشرقية في طرح مزايده عامة لـ (تأجير موقع لتكريب برج اتصالات بمركز سايتك) وفق التفاصيل المبينة في هذه الكراسة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

عليه تدعو هيئة تطوير المنطقة الشرقية المستثمرين (منفردين أو متضامنين) ذوي الخبرة والمؤهلات في هذا المجال لتقديم العروض الفنية والمالية وذلك وفق المدد الزمنية والمتطلبات والشروط والمواصفات والأحكام والالتزامات المنصوص عليها لاحقاً بهذه الكراسة.

وتهيب الهيئة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للهيئة أهدافها وترحب الهيئة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

- البريد الإلكتروني: invest-sharqia@sda.gov.sa

- الهاتف: 0138065215

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [/https://furas.momah.gov.sa](https://furas.momah.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص

2. خلفية عن الهيئة

هيئة تطوير المنطقة الشرقية هي كيان حكومي أنشئ لقيادة التنمية لتجعل من المنطقة الشرقية مكاناً جذاباً وحيوياً. ويمكن تلخيص دور الهيئة في: التخطيط والتشريع من خلال رسم السياسات العامة لتنمية وتحسين المنطقة إضافة لإعداد واعتماد وتحديث الخطط والدراسات والمخططات الاستراتيجية الشاملة ومراجعة خطط وبرامج ومشاريع التنمية المتعلقة بأعمال الهيئة والموضوعة من قبل الجهات الحكومية والهيئات والمؤسسات والجمعيات العامة والخاصة لضمان تحقيق تنمية متوازنة داخل المنطقة الشرقية، ومراجعة واعتماد مخططات تقسيم الأراضي، وضع ضوابط البناء وتخصيص الأراضي التي تساهم في مخططات التنمية لتحسين المنطقة الشرقية، وضع البرامج والأسس والإجراءات المطلوبة، وتعزيز الأساليب الكفيلة بتمكين القطاع الخاص من تحقيق أهداف التنمية، وأداء المشاريع والخدمات داخل المنطقة الشرقية والإشراف عليها. وإنشاء وإدارة قواعد البيانات ونظم المعلومات لإنشاء منصة موحدة وتوفير المرجع الرئيسي للجهات التي تعمل على تطوير وتحسين المنطقة الشرقية.

التنسيق والتمكين من خلال ترتيب أولويات تنفيذ البرامج والمشاريع داخل المنطقة الشرقية وفقاً لخطط التنمية، واقتراح مصادرة ونزع ملكية بعض العقارات لتطوير المنطقة الشرقية بالتنسيق مع الجهات المختصة تمهيداً لإنجاز الإجراءات القانونية المتعلقة بها، وتنسيق وتنظيم الجهود المبذولة من الجهات المختصة في مسار تطوير وتحسين المنطقة الشرقية. وفقاً للدراسات والخطط المقررة.

الإشراف والمتابعة والمراقبة المباشرة على تخطيط وتنفيذ البرامج والمشاريع الاستراتيجية بالإضافة إلى جميع أعمال التشغيل والصيانة ذات الصلة، متابعة تخطيط مشاريع البنية التحتية بالتنسيق مع الجهات المختصة، متابعة تنفيذ البرامج والمشاريع داخل المنطقة الشرقية واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لضمان أدائها بالتنسيق مع الجهات المختصة، تطبيق مؤشر الأداء، وقياس كفاءة الأداء الحضري في ضوء الأهداف المعتمدة لخطط التنمية، والإشراف على إعادة تأهيل الأحياء الإنشائية القائمة بما فيها الأحياء التاريخية، وتحسين واستيعاب وتحسين وتطوير الأحياء العشوائية من الناحية العمرانية والاجتماعية والاقتصادية والأمنية والبيئية، واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لضمان تنفيذها.

3. وصف الموقع

تأجير موقع لتركيب برج اتصالات بسطح مبنى سايتك	نوع النشاط
- تركيب عدد (1) برج اتصالات - أي عناصر إضافية مقترحة ومتوافقة مع طبيعة المشروع واللوائح والاشتراطات ووفق ماورد في كراسة الشروط ومواصفات (المقترحة)	مكونات النشاط (المقترحة)
أضغط على الرابط أدناه ليتم نقلك إلى الموقع، أو قم بمسح QR Code: اضغط هنا 	الموقع
الخبر	المدينة
بسطح المبنى ابعاد الموقع 6 م x 3 م	نوع العقار

3.1 ملاحظات الموقع

1. على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
 2. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا تتحمل الهيئة مسؤولية صحة المعلومات سالفة الذكر ويلتزم المتعاقد باستكمال الدراسات اللازمة لتنفيذ الأعمال المطلوبة في نطاق العمل.

4. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

4.1 من يحق له دخول المزايدة:

- 4.1.1 يحق لشركات الاتصالات المرخصة من هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية والشركات المتخصصة بالبنية التحتية لأبراج الاتصالات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (التطوير والاستثمار العقاري والأنشطة ذات الصلة) التقدم في هذه المزايدة شريطة أن يتم تشغيل المشروع من قبل مشغل ذو خبرة ومرخص له لهذا المجال. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للهيئة استبعاد من يثبت تعسرهم.
- 4.1.2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

4.2 لغة العطاء:

- 4.2.1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية؛ فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- 4.2.2 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

4.3 مكان تقديم العطاءات:

- 4.3.1 هيئة تطوير المنطقة الشرقية – ص.ب 6418 الخبر 3618-34412
- 4.3.2 مراسلة invest-sharqia@sda.gov.sa لجنة فتح عروض المزايدات بهيئة تطوير المنطقة الشرقية.
- 4.3.3 يتم رفع العروض المالية إلكترونياً عبر منصة الاستثمار في المدن السعودية فرص وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف المحلية ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الهيئة على العنوان التالي

هيئة تطوير المنطقة الشرقية

6418 طريق الكورنيش، حي الكورنيش

الخبر 3618-34412

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في الفقرة (4.4)

4.4 موعد فتح العروض:

الموعد المحدد لفتح العروض كما هو موضح في الإعلان في الصحف. ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص

4.5 تقديم العطاء:

- يتم تسليم العطاءات في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف المحلية ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الهيئة، مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

4.6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- 4.6.1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 4.6.2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 4.6.3 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 وختمه.

4.7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (60 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح العروض، وللهيئة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

4.8 الضمان:

- 4.8.1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 الهيئة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 4.8.2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل مما يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

4.9 موعدا الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة بعد فتح العروض مباشرة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية ويتم الإفراج عن الضمان البنكي لصاحب الترسية بعد سداد أجرة السنة الأولى.

4.10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة 4 و5. بالإضافة الى توفير عناصر التقييم المذكورة بالبند (12) بتقييم العروض.
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح العروض وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل الهيئة.

5. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

5.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

5.2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الهيئة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الهيئة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح العروض، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص

5.3 معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

6. ما يحق للهيئة والمستثمر قبل وأثناء فتح العروض

6.1 إلغاء المنافسة وتعديل العطاءات:

يحق للهيئة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح العروض إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح العروض، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه العطاءات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة المختصة في الهيئة التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

6.2 تأجيل موعد فتح العروض:

يحق للهيئة تأجيل تاريخ وموعد فتح العروض إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الهيئة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

6.3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح العروض.

6.4 تعديل العطاء:

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

6.5 حضور جلسة فتح العروض:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح العروض في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح العروض سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.

7. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

7.1 الترسية والتعاقد

- 7.1.1 تقوم لجنة فتح العروض / لجنة فحص العروض بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد لاحقاً، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 60% من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 7.1.2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الهيئة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الهيئة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للهيئة مصادرة الضمان.
- 7.1.3 يحق للهيئة 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.

7.2 تسليم الموقع:

- 7.2.1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من المستثمر والهيئة، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الهيئة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 7.2.2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الهيئة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

8. الاشتراطات العامة

8.1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توفير جميع الخدمات الفنية والتقنية اللازمة لتشغيل برج الاتصالات بما في ذلك تمديدات الكهرباء، أنظمة التهوية أو التبريد، وخطوط الاتصال أو الألياف البصرية على نفقته الخاصة. كما يتحمل جميع التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك. ويجب التنسيق مع الإدارة المعنية بالهيئة ومع الجهات ذات العلاقة في تنفيذ أي أعمال تمديد أو تركيب.

8.2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للهيئة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتطوير والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بمراسلة الشروط والمواصفات.

8.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الهيئة والجهات ذات العلاقة:

- 8.3.1 يلتزم المستثمر بالحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة لتكيب وتشغيل برج الاتصالات من الجهات ذات العلاقة، بما في ذلك هيئة الاتصالات والفضاء والتقنية، وأمانة المنطقة الشرقية، والدفاع المدني، وأي جهات تنظيمية أخرى.
- 8.3.2 لا يتم البدء في تنفيذ أي أعمال بالموقع حتى يتم الحصول على الموافقة الخطة النهائية من الهيئة.
- 8.3.3 يتحمل المستثمر كامل المسؤولية عن استيفاء متطلبات السلامة وكود البناء السعودي وأي اشتراطات أخرى ذات علاقة بالتكيب والتشغيل.
- 8.3.4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التطوير والإنشاء بإشعار الهيئة، ليقوم مهندس الهيئة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

8.4 تنفيذ الأعمال:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة أعمال التركيب والتوصيل والتشغيل الخاصة ببرج الاتصالات، من خلال جهة فنية متخصصة ومرخصة من الجهات المعنية، وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة، وكود البناء السعودي، وكود الكهرباء، وأنظمة السلامة.
- كما يلتزم المستثمر بتقديم مخططات فنية تفصيلية تشمل: قاعدة البرج، الأحمال، التمديدات الكهربائية والاتصالية، ونقاط السلامة، على أن يتم اعتمادها من الإدارة المعنية بالهيئة والجهات التنظيمية ذات العلاقة قبل بدء التنفيذ.
- يتحمل المستثمر مسؤولية المتابعة الفنية وتكاليف التشغيل والصيانة الدورية خلال مدة العقد.

8.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يلتزم المستثمر بتعيين مكتب هندسي استشاري معتمد من الجهات المختصة، للإشراف على أعمال تركيب برج الاتصالات ومرافقه التقنية، وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة. وتشمل مهام المكتب الاستشاري ما يلي:
- 8.5.1 مراجعة واعتماد التصاميم الفنية والمخططات الكهربائية والإنشائية الخاصة بالبرج.
- 8.5.2 متابعة تنفيذ الأعمال في الموقع وضمان مطابقتها للمواصفات الفنية وكود البناء.
- 8.5.3 التنسيق مع إدارة مركز سايتك بشأن أي تعديلات أو ملاحظات أثناء التنفيذ.
- 8.5.4 إعداد تقارير فنية دورية عن سير العمل، وتوثيق أي مخالفات أو تأخيرات.
- 8.5.5 متابعة إصدار التصاريح والتراخيص المطلوبة من الجهات الرسمية ذات العلاقة.
- 8.5.6 ضمان الالتزام بمتطلبات السلامة، والأنظمة البيئية والفنية المعمول بها في المملكة.

8.6 حق الهيئة في الإشراف:

- 8.6.1 للفريق المشرف على الموقع من قبل الهيئة الحق الكامل في الإشراف على جميع مراحل تنفيذ أعمال تركيب برج الاتصالات للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 8.6.2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 8.6.3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الهيئة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازمة.

8.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من أعمال التركيب والتوصيل والتشغيل الفني، يلتزم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المعتمد برفع تقرير نهائي إلى إدارة المركز، يتضمن ما يلي:

- 8.7.1 بيان الأعمال المنفذة، ومدى مطابقتها للمخططات والمواصفات الفنية المعتمدة.
- 8.7.2 لتحديات أو الملاحظات التي ظهرت أثناء التنفيذ، وكيفية التعامل معها.
- 8.7.3 شهادة من المكتب الاستشاري تُقر بجاهزية الموقع للتشغيل الآمن، وفق اشتراطات السلامة والكود السعودي للبناء.

كما يلتزم المستثمر بتقديم تقارير دورية خلال فترة الضمان أو الصيانة، تتضمن حالة البرج ومعداته، والصيانة المجدولة أو الطارئة

8.8 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

يلتزم المستثمر باستخدام الموقع فقط للغرض المحدد في العقد، وهو تركيب وتشغيل برج اتصالات وفقاً للشروط والمواصفات المعتمدة. ولا يجوز له تغيير طبيعة النشاط أو استغلال الموقع لأي استخدام آخر، سواء بشكل جزئي أو كلي، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة وصاحب الصلاحية.

في حال المخالفة، تحتفظ الهيئة بحقها في فسخ العقد وسحب الموقع فوراً دون أي التزام بتعويض المستثمر، كما يحق لها إعادة تقييم الموقع وطرحه مجدداً وفق المصلحة العامة

8.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

8.10 موعد سداد الأجرة السنوية:

- 8.10.1 يلتزم المستثمر بسداد الأجرة السنوية كاملة مقدماً في بداية كل سنة إيجارية، خلال مدة أقصاها عشرة (10) أيام من بداية السنة التعاقدية.
- 8.10.2 في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فلهيئة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على الهيئة وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.
- 8.10.3 يتحمل المستثمر مسؤولية سداد أي رسوم حكومية أو ضرائب أو مصاريف تشغيلية ناتجة عن استخدام الموقع، بما في ذلك رسوم الكهرباء أو الصيانة الإضافية إن وجدت.

8.11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 8.11.1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لضمان سلامة الموقع ومنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 8.11.2 ضمان عدم عرقلة الحركة أو الممرات، وتوفير أدوات الحماية والسلامة المناسبة لمنع تعرض الموقع أو البرج لأي أخطار محتملة.
- 8.11.3 الالتزام الكامل بأنظمة وتعليمات الدفاع المدني بما في ذلك التصاريح اللازمة قبل وأثناء التنفيذ.
- 8.11.4 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 8.11.5 يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الهيئة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 8.11.6 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

8.12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للهيئة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة القيمة الإيجابية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

8.13 تسليم الموقع للهيئة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الهيئة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً من قبل الفريق المشرف على الموقع، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الهيئة.

يجب على المستثمر تسليم الموقع في التاريخ المحدد بالحالة التي كانت عليها عند الاستلام، مع إزالة جميع المعدات والمنشآت التابعة له ما لم تطلب الهيئة خلاف ذلك. وتتم الإزالة على نفقة المستثمر الخاصة ودون مطالبة الهيئة بأي تعويض.

كما يحق للهيئة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجابية المتفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للهيئة يحق للهيئة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الهيئة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

8.14 أحكام عامة:

- 8.14.1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للهيئة بمجرد تقديمها.
- 8.14.2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 8.14.3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الهيئة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 8.14.4 الالتزام بالأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 1430/2/26 هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2 هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- 8.14.5 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 بتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/7/30 هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم 2014/1473 الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).
- 8.14.6 الالتزام بالتعميم رقم 1/756/ع بتاريخ 1404/5/4 هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- 8.14.7 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشئون الهيئة والقروية والاسكان رقم 28651 بتاريخ 1433/6/1 هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الهيئة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المناقصة أو العقد "

9. الاشتراطات الخاصة:

9.1 مدة العقد

تكون مدة العقد الاستثماري (3) سنوات تبدأ من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الهيئة بموجب محضر تسليم موقع عليه من قبل الطرفين.

9.2 فترة التجهيز والإنشاء ومدة الاستثمار

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (10%) كحد أقصى من مدة أصل 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.

9.3 النشاط الاستثماري المسموح به وعناصر المشروع:

- 9.3.1 يقتصر النشاط الاستثماري على تركيب وتشغيل برج الاتصالات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة ولا يجوز للمستثمر تغيير طبيعة النشاط دون موافقة خطية من الهيئة.
- 9.3.2 يلتزم المستثمر بتوفير مساحات فنية مناسبة لتركيب أجهزة التشغيل والصيانة، وتخصيص ممرات آمنة لصعود الفنيين عند الحاجة بالتنسيق مع الإدارة المعنية بالهيئة.

9.4 النموذج المالي/الاستثماري:

- 9.4.1 يلتزم المستثمر بتقديم عرض مالي يتضمن القيمة الإيجارية السنوية المقترحة لتأجير الموقع، شاملة جميع التكاليف المتعلقة بالاستخدام الفني للموقع
- 9.4.2 يجب أن يكون العرض المالي محدداً وثابتاً، ويُرفق ضمن مستندات العطاء، على أن تُراعى فيه الالتزامات النظامية والتشغيلية، وألا يتضمن أي التزامات على الهيئة

9.5 الفكرة التصميمية وعناصر المشروع:

تُعد جودة العرض الفني أحد عناصر المفاضلة بين العطاءات ويجب على المستثمر أن يبرز في عرضه الفني النقاط التالية:

- 9.5.1 تحليل طبيعة الموقع:
- تقديم وصف فني لطبيعة الموقع المقترح على سطح المبني، ومراعاة نقاط الوصول، وموقع المعدات بالنسبة لبنية المبني.
 - بيان مدى سهولة الوصول للموقع لأغراض الصيانة الدورية، دون التأثير على حركة الزوار أو عمليات التشغيل في الموقع.
- 9.5.2 خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:
- شرح فني لكيفية تثبيت البرج على السطح بشكل لا يؤثر على السلامة أو على أي منشآت قائمة.
 - تقديم مخطط توضيحي يبين توزيع المعدات (البرج، الأجهزة، كابلات الطاقة، وحدات التشغيل).
- 9.5.3 متطلبات الطاقة للمشروع:
- توضيح احتياج البرج من الطاقة الكهربائية (جهد/تردد)، وموقع التوصيل، وكيفية تأمين مصدر احتياطي في حال الطوارئ إن وُجد.
 - الالتزام بتوفير حلول آمنة وغير مؤثرة على الشبكة الكهربائية للموقع الرئيسي.
- 9.5.4 الجوانب الإنشائية والتقنية:
- تقديم تصاميم فنية معتمدة توضح نوع البرج، المواد المستخدمة، والأنظمة المساعدة (كالتثبيت، الحماية من الصواعق، العزل، إلخ).
 - تحديد وزن البرج، وطريقة توزيعه على السطح بما يتوافق مع كود البناء السعودي.
- 9.5.5 البرنامج الزمني للتنفيذ:
- تقديم خطة زمنية مفصلة لمراحل تنفيذ المشروع، تشمل التراخيص، التركيب، الاختبارات، والتشغيل النهائي.
 - يجب ألا تتجاوز مدة التنفيذ الكلية (60 يوماً) من تاريخ توقيع العقد ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك.

9.9 الالفزام بالفؤاف:

- فلفزم المسلفمرف بالفأؤف من أن الفصفمف الموقف وطرفقة الفشففل برؤ الفالفالفالف الففوافق مع لؤاف الففء المفعمفة من وزارة الشؤؤن البلطفة والقرففة والإسكان، وأنظمة الففء المفءن، وكؤ الففء السؤؤف.
- ففب أن فلفزم المشرؤف بؤمفع الففطلفب الفففظمففة الصافرة عن هفئة الفالفالفالف والففاء والفقففة، بما فف ذلف شروط الفراففص الفففة والإنشائفة الفصففة بأبراف الفالفالفالف.
- كما ففب الفالفزام بكافة الفشراطاف البفئفة والفففة الصافرة عن الفهاف ذاف العلاقة، وعمف الفففف ذف ففءف على الفشاف أو الفصفمف إلا بعف أؤ الفواففالف الففففة الفالففة

9.10 الفففة المضافة:

فلفزم المسلفمرف بسفءاف الفففة الفصففة للفففة مفسؤفة على النسبة المقررفة من إؤمالف الإفجار السنؤف الذف ففم إبرام العفء الاسلفمارف علىه وففم الففءفد نسبة الفففة المضافة حسب الأنظمة والفعلفماف المعمول بها فف هفا الشآن وفقرره الفهاف المفسففة فف المملكة العربفة السؤؤفة، وففم سفاها فف وقت سفااف الإفجار السنؤف، وفف الفالف الفأففر فف سفاها ففم الفأؤذ نفص إؤراء الفأؤفر فف سفااف الإفجار السنؤف حسب بنؤ العفء.

10. الفشراطاف الفففة:

10.1 كؤ الففء السؤؤف وذلفل اشفراطاف الففء والاستفامة:

ففب على المسلفمرف مراعاة مفعف الفشراطاف الوارفة بكؤ الففء السؤؤف لعام 2018م وملافه وفففففافه، وكذللك مفعف الفشراطاف الوارفة بذلفل اشفراطاف وأنظمة الففء بالفففة، ففما ففعلق بؤمفع الففصالف المفللقة بهذا المشرؤف. كما ففب على المسلفمرف ففطبفق مفعف الفشراطاف والأؤلة والكؤاف وبالأؤص المذكؤرة فف الفؤول الآف:

م	الذفلل أو الكؤ
1	إصفاراف هفئة السؤؤفة للموافصاف والمقافبس والفؤة (SASO)
2	كؤ الففء السؤؤف وملافه الآففة:
-	كؤ الففء السؤؤف العام
-	مؤمؤة الأكؤاف الإنشائفة
-	الكؤ السؤؤف الكهرفائف
-	الكؤ السؤؤف المفكانفكف
-	الكؤ السؤؤف للحمافة من الفرافق
-	Saudi Building Code – General (SBC-201)
-	Saudi Construction Code (SBC 301-306)
-	Saudi Electrical Code (SBC-401)
-	Saudi Mechanical Code (SBC-501)
-	Saudi Fire Code (SBC-801)

نظراً لأن المشرؤف ففخص بفركفب برؤ الفالفالفالف على سطح مبف فافم، ففإن مفطلفباف الاسلفماف البفئفة ففقفصر على الفالفزام بفرشففد اسلفلاك الفافقة، واسلفماف مؤاف مفعمفة من الفهاف الففففة، مع ضمان عمف الفأؤفر السلفف على البفئة أو السلفمة العامة، وفق ما ففقره الفهاف ذاف العلاقة.

10.2 الفصفمف الفبفءاف للمشرف:

فلفزم المسلفمرف باعفااف الفصفمف الفبفءاف والمفططاف الفففة لفركفب برؤ الفالفالفالف، وففففمها من فلال مكفب هفءسف مفعمف، وذللك للففصول على موافقة هفئة قبل البءف فف الفففف. ففبب أن ففضمن الفصفمف ما فف:

1. مفطط الموقف العام:
ففوض موقف البرؤ على سطح المبف، وممراف الوصول الففف، ءون الفأؤفر على أنظمة الفشففل أو حركة الزوار.
2. وصف فف للبرؤ:
ففضمن نوع البرؤ، وارففاه، وآفة الفففبف، والمؤاف المفسفمفة فف الإنشاء، مع بفان الفمافة من الصؤافق ونقاط الفأرفص.
3. مفطط الفمفءاف الكهرفائفة:
ففوض مسار الففففة الكهرفائفة، مصدر الفافقة، وأنظمة الفمافة المفلؤفة.
4. فففة السلفمة الفففة:
فشمل إؤراء السلفمة أثناء الفرفكفب، والفشففل، والفففص، وفقاً لاشفراطاف الففء المفءن وكؤ الففء السؤؤف.

5. المواصفات الفنية للمعدات:

مثل أجهزة الاتصالات، وحدات الإرسال والاستقبال، الكابلات، وأنظمة الحماية.

6. تقرير هندسي معتمد:

من مكتب مؤهل يثبت السلامة الإنشائية للبرج، وموافقته للأنظمة واللوائح الفنية المعتمدة

10.3 التصميم التفصيلي للمشروع:

يجب على المستثمر إعداد الرسومات والمخططات الفنية التفصيلية لترتيب برج الاتصالات بعد اعتماد التصميم الابتدائي من الهيئة، وتشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- مخطط الموقع العام يوضح مكان تركيب البرج على سطح المبنى، وممرات الوصول الفني.
- مخطط التثبيت والهيكل الإنشائي للبرج، ويشمل تفاصيل قواعد التثبيت، ونقاط الربط، والمواد المستخدمة.
- مخطط التمديدات الكهربائية للبرج، بما يشمل مصدر الطاقة ومسار الكابلات والأنظمة الاحتياطية (إن وجدت).
- مخطط أنظمة الحماية، ويشمل أنظمة التأريض، الحماية من الصواعق، ونقاط العزل والسلامة.
- تفاصيل الأجهزة والمعدات الفنية المستخدمة، مثل وحدات الإرسال والاستقبال، الهوائيات، الكابلات، وصناديق التوزيع.
- تقرير فني معتمد من مكتب هندسي يثبت السلامة الإنشائية للبرج، ومطابقته لكود البناء السعودي والدفاع المدني.
- جداول الكميات والمواصفات الفنية لجميع العناصر المقدمة من المستثمر.

10.4 الاشتراطات التصميمية الفنية الخاصة بالبرج:

يلتزم المستثمر بأن يكون تصميم البرج والمعدات الملحقة به متوافقًا مع الطابع العمراني العام للموقع، وبأسلوب بسيط وغير مزعج بصريًا، ووفق الاشتراطات التالية:

- أن تكون المواد المستخدمة مطابقة لمواصفات كود البناء السعودي ومعتمدة من الجهات المختصة.
- أن لا يتسبب تصميم البرج أو موقعه في تشويه الواجهة العامة للمبنى أو التأثير على عناصر السلامة والتهوية.
- أن تكون الأجهزة والهوائيات مثبتة بطريقة آمنة من الناحية الإنشائية والبصرية.
- أن يتم تركيب البرج والمعدات بطريقة لا تؤثر على خدمات المبنى أو حركة الزوار.
- الالتزام بكود الحريق، وكود الكهرباء، ومتطلبات الدفاع المدني.
- عدم استخدام ألوان أو مواد تعكس أشعة الشمس بشكل مزعج أو تسبب تشويشًا بصريًا.

10.5 الاشتراطات الإنشائية للبرج:

- يجب أن تكون قاعدة البرج وهيكله الإنشائية متوافقة مع كود البناء السعودي (SBC-301/306)
- يُمنع استخدام مواد غير معتمدة أو مخالفة للأنظمة في تثبيت البرج.
- يجب تقديم تقرير هندسي معتمد يوضح طريقة التثبيت، ونقاط التحميل، ومقاومة الرياح، والاهتزاز.
- في حال إجراء أي تعديل إنشائي، يجب أخذ موافقة الهيئة قبل التنفيذ.
- يُرفق مع العرض مذكرة فنية توضح مكونات البرج، ووسائل التثبيت، والأساسات إن وجدت

10.6 الاشتراطات الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الكود السعودي للكهرباء (SBC-401) فيما يخص التوصيلات الكهربائية اللازمة لتشغيل برج الاتصالات.
- يجب أن يكون مصدر الكهرباء المستخدم معتمد وآمن، ويُوفر حماية ضد الأحمال الزائدة والانقطاعات المفاجئة.
- يلتزم المستثمر بتركيب نظام تأريض متكامل، وأنظمة حماية من الصواعق وفق اشتراطات الدفاع المدني.
- تُستخدم كابلات كهربائية معتمدة وذات مواصفات مطابقة للهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس (SASO).
- يجب حماية جميع التوصيلات الكهربائية وعزلها بطريقة آمنة، وتوثيق المسارات الكهربائية في مخطط معتمد يُقدم ضمن مستندات المشروع.

10.7 الاشرءاءء المفكاففكة:

- فلفزم المسءءمر باسءءءام معءاء مفكاففكة مطابءة لمواصفاء الهفئة السوءوءة للمواصفاء والمقاففب (SASO).
- ففءب أن ءكون أنءمة ءءنءبء والءءائم والهواءفاء مقاومة للرفاء والاهءزازاء، ومناسبة للءركفب الءارءف على سءء المبنى.
- ففءب ءءءم فءرففر من مكءب هندسف معءمء فءبء كفاءة النءام المفكاففكف المسءءم فف البرء، ومءى ءءمله للءروف البفءفة.
- فرفاعف أن لا فءءء عن ءشءفل معءاء البرء أف ءءففء زاءء أو اهءزاز فؤءر على المبنى أو فسبب إءءاءآ للمسءءمفن أو السكان.
- ففءءرء وءوء نءام ءأرفء مفكاففكف مناسب فءمن ءمافء معءاء البرء وسلامة الهفكل الإنءءافف.

10.8 اشرءاءء ءرشفء الطاقء:

- فلفزم المسءءمر بءطففق مءءلباء كوء ءرشفء الطاقء السوءوءف (SBC-601) ففما فءء الأءءة الكهرفائفة المسءءمة فف برء الاءءالباء.
- ففءب أن ءكون ءمفء المعءاء) مءل أءءة الإرسال، وءاءء ءءءكم، والمءءفاء الكهرفائفة (ءاء كفاءة طاقء عالفء ومعمءة من ءءء المءءءة.
- ففءءرء أن فرفق مع العرض ءرففر فوءء الكهرفائفة المءلوبة لءشءفل البرء ووسائل ءمافء ءءء ءءءم الزاءء.
- فف ءال اسءءءام بطارفاء أو وءاءء طاقء اءءفطفءة، ففءب أن ءكون مطابءة لمءءلباء السلامة وكفاءة ءشءفل.

10.9 اشرءاءء الوصول الشامل:

- ففءب أن ففء موءع البرء قابلاً للوصول الففء الأمن من قبل المءءءفب لأءراض الصفءاء والفءص، ءون ءءأفر على أنءمة المبنى أو ءركة الزوار.
- فرفاعف فف ءءصمف ءوففر ممرء صءوء آمنء ومناسبة، مطابءة لاشءراءء السلامة والهفئة السوءوءة للمواصفاء والمقاففب.
- ففءءرء ءركفب لوءء ءءءرففة بالقرب من موءع البرء ءوءء بباءاء الاءءالف فف ءالاء الطوارئ وءءلفماء السلامة.
- لا ففءءرء ءطففق كامل اشرءاءء الوصول الشامل للمنءءاء العامة لءءم وءوء ممرء مسءءمفن أو مرءاءفن فف المءءرء

11. اشرءاءء الأمن والسلامة:

11.1 الإءراءء الوقاءفة:

فلفزم المسءءمر بما فلف:

- 11.1.1 اءءاء كافة الإءراءء والاءءفطافء اللازمة لمنع وقوء أءراء أو ءواءء ءصفب الأشءاء، أو الأعمالف، أو المءءلكاء العامة والءاصة، وءءم إءءاء ءوءءاء للمءاورفن للمءرء.
- 11.1.2 ءزوفء المرءز بنءام إنءار مناسب ءءء ءرفق ءمن اشرءاءء الءءاف المءنف.

11.2 الاءءزام بءءلفماء الءءاف المءنف:

الاءءزام باشرءاءء السلامة والوقافء الصاءرة من المءرففة العامة للءءاف المءنف وما فسءءء علفها من ءءءفلباء.

11.3 المسءوءفة عن ءواءء العمل:

ففءن المسءءمر مسءوءلاً مسءوءفة كاملاء عن كافة ءواءء الوفاء، وإصاءباء العمل، الفف ءء ءءق بأف من العمل والموظففن أءناء ففامهم بالعمل، أو ءءق بالمارة أو المرءبءاء، نءفءة عءم ءءزامه باءءفطافء السلامة أءناء ءاءفة العمل، ففءءم وءءه كافة ءءءوفءفاء والمءالباء، أو أف ءكالفف أءرى، ولفس على الهفئة أءنف مسءوءفة عن ءءلك.

12. تقييم العروض

12.1 اشتراطات أساسية:

- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها، على سبيل المثال لا الحصر:
- تقديم العرض بشكل مختلف عن الشكل المعتمد في كراسة الشروط والمواصفات هذه. أو لم يوقع العرض أو لم يتضمن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة أو لم يستوف متطلبات العرض.
 - إذا حد العرض من الضمان ذي الصلة أو عدله أو لم يقدم الضمان الابتدائي أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.
 - لا يعتبر العرض الفني مجتازاً في حال عدم توفر البنود التالية (1.1) و (1.2) و (1.3) والموضحة أدناه بجدول عناصر التقييم الفني.

12.2 بنود التقييم العام

أ. تقييم العرض الفني (وتشكل 70% من إجمالي النسبة)

يعتبر العرض مجتازاً فنياً إذا تم الحصول على 60 درجة وأعلى من مجموع التقييم الفني الموضح بالجدول أدناه. ويحصل العرض صاحب الدرجة الأعلى على النسبة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض المجتازة فنياً بناءً على نسبتهم من صاحب النسبة الأعلى.

ب. تقييم العرض المالي (وتشكل 30% من إجمالي النسبة)

يتم تقييم العطاءات المستلمة (نموذج العطاء) المجتازة للتقييم الفني وفقاً التالي:
يحصل العرض صاحب العرض الأعلى على الدرجة الكاملة ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من صاحب العرض الأعلى.

يتم ترتيب العرض بشكل نهائي بناء على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبتدين (أوب)

عناصر التقييم الفني		
1.1 القسم الأول: خبرة المستثمر وقدرته المالية		
الدرجة والوزن الفني		
30 درجة	5	1. العرض التعريفي للمستثمر يشمل المشاريع المشابهة التي تم العمل عليها
		2. الخبرات السابقة:
	5	أ. اجمالي عدد المشاريع المنفذة في مجال أبراج الإتصالات خلال العشر سنوات الأخيرة
	5	ب. الجهات التي تم تنفيذ المشاريع لصالحها
	5	ج. اجمالي قيمة الاستثمارات الرأسمالية في المشاريع الجارية
		3. الملاءة المالية:
	5	أ. القوائم المالية لفترة 3 سنوات تم تدقيقها من محاسب قانوني معتمد
5	ب. شهادة بنكية تثبت مقدرة المتقدم المالية	
1.2 القسم الثاني: المعايير الفنية		
50 درجة	10	1. دراسة وتحليل الموقع : دراسة الموقع والارتفاع والتأثيرات المحيطة وملائمته
	10	2. التصميم الفني للبرج : (تحديد الارتفاع - نوع البرج - المواد المستخدمة - نظام الحماية)
	10	3. تحليل الموقع : دراسة الموقع والارتفاع والتأثيرات المحيطة وملائمته
	10	4. السلامة والمخاطر: خطة طوارئ والسلامة الفنية أثناء التركيب والتشغيل
	10	5. الربط بالخدمات : خطة التوصيل بالكهرباء وشبكات الإتصالات
1.3 القسم الثالث: النموذج الاستثماري ودراسة الجدوى والجدول الزمني		
20 درجة	10	1. النموذج الاستثماري شاملاً الدراسات المالية/الاستثمارية التفصيلية والداعمة للنموذج المقترح شاملاً جدول التكاليف و جدول بيان العوائد.
	5	2. دراسة الجدوى والطلب بالإضافة الى تحليل السوق ونوع المستخدمين
	5	3. تقديم جدول زمني (الحد الأدنى -مستوى 2) لاستكمال كامل المشروع (التصميم والإنشاء والتشغيل).

13. نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم

حفظه الله.

سعادة الرئيس التنفيذي لهيئة تطوير المنطقة الشرقية

إشارة إلي إعلانكم المنشور عبر منصة الاستثمار في المدن السعودية فرص بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم طرح تأجير موقع لتكريب برج اتصالات بمركز سايتك في مدينة الخبر لاستثماره .
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المزايدة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المزايدة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال وتجدون برفقة عرضنا جدول متطلبات تقديم العطاء وكامل المستندات المطلوبة بالإضافة الى أصل خطاب الضمان البنكي بما يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة.

- ملحوظة: الأسعار المذكورة أعلاه لا تشمل على ضريبة القيمة المضافة وعلى المستثمر أن يقوم بدفعها عند أول سداد.

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
بتاريخ:		صادرة من
		نوع النشاط
جوال:	فاكس:	هاتف:
الرمز		ص.ب

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

14. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة طلب الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع الانظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. أقربأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.
5. الالتزام بتقديم كافة المستندات الواردة في الفقرة أ- قائمة تدقيق المقدمي العطاءات.
6. الالتزام بألية مكان تقديم العطاء والمذكورة بالبند (4.3)

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع