

# المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والإسكان

## كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات عسفان

"هدفى أن تكون بلادنا نموذجاً ناجحاً ورائداً في العالم  
على كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على تحقيق ذلك"

خادم الحرمين الشريفين  
الملك سلمان بن عبدالعزيز

|    |                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------------------------|
| ٥  | القسم الأول: مقدمة                                                    |
| ٥  | ١-١ تعريف عن المنافسة                                                 |
| ٦  | 1-2 قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة       |
| ٨  | ٢-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                   |
| ٩  | ٤-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى |
| ١٠ | القسم الثاني: وصف العقار                                              |
| ١٠ | ١-٢ جدول وصف الموقع                                                   |
| ١١ | ٢-٢ الكروكي                                                           |
| ١٢ | القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم             |
| ١٢ | ١-٣ من يحق له دخول المنافسة:                                          |
| ١٢ | ٢-٣ لغة العطاء:                                                       |
| ١٢ | ٣-٣ مكان تقديم العطاء:                                                |
| ١٢ | ٤-٣ موعد تقديم العطاءات:                                              |
| ١٣ | ٥-٣ موعد فتح المظاريف:                                                |
| ١٣ | ٦-٣ تقديم العطاء:                                                     |
| ١٤ | ٧-٣ كتابة الأسعار:                                                    |
| ١٤ | ٨-٣ مدة سريان العطاء:                                                 |
| ١٤ | ٩-٣ الضمان:                                                           |
| ١٥ | ١٠-٣ موعد الإفراج عن الضمان:                                          |
| ١٥ | ١١-٣ مستندات العطاء:                                                  |
| ١٥ | ١٢-٣ سرية المعلومات:                                                  |
| ١٥ | القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء                   |
| ١٥ | ١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:                                    |
| ١٥ | ٢-٤ معاينة العقار:                                                    |
| ١٦ | ٣-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:                                    |
| ١٦ | 4-4 تكلفة إعداد العروض:                                               |
| ١٦ | القسم الخامس: ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف        |
| ١٦ | ١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:                          |
| ١٦ | ٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:                                          |
| ١٧ | ٣-٥ سحب العطاء:                                                       |
| ١٧ | 5-4 تعديل العطاء:                                                     |
| ١٧ | 5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:                                           |
| ١٧ | القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                          |
| ١٧ | 6-1 الترسية والتعاقد:                                                 |
| ١٨ | 6-2 تسليم الموقع:                                                     |
| ١٨ | ٣-٦ تقييم العروض:                                                     |
| ١٩ | القسم السابع: الاشتراطات العامة                                       |
| ١٩ | 7-1 توصيل الخدمات للموقع:                                             |
| ١٩ | 7-2 الالتزام بتعليمات الجهات المختصة ذات العلاقة:                     |
| ٢٠ | 7-3 البرنامج الزمني للتنفيذ:                                          |
| ٢٠ | 7-4 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:    |
| ٢٠ | ٥-٧ تنفيذ الأعمال:                                                    |
| ٢٠ | ٦-٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:                         |
| ٢١ | ٧-٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:                                |
| ٢١ | 7-8 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:                                  |
| ٢١ | 7-9 استخدام العقار للغرض المخصص له:                                   |

|    |                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------|
| ٢١ | 7-10 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:                              |
| ٢٢ | 7-11 موعد سداد الأجرة السنوية:                                           |
| ٢٢ | 7-12 حقوق الدعاية والإعلان بالموقع:                                      |
| ٢٢ | 7-13 ضريبة القيمة المضافة:                                               |
| ٢٢ | 7-14 إلغاء العقد للمصلحة العامة:                                         |
| ٢٢ | ١٥-٧ سحب المشروع من المستثمر:                                            |
| ٢٣ | 7-16 متطلبات السلامة والأمن:                                             |
| ٢٣ | 7-17 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:    |
| ٢٤ | ١٨-٧ الاشتراطات البيئية:                                                 |
| ٢٤ | 7-19 أحكام عامة:                                                         |
| ٢٥ | القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة                                          |
| ٢٥ | 8-1 مدة العقد:                                                           |
| ٢٥ | ٢-٨ فترة التجهيز والإنشاء:                                               |
| ٢٥ | 8-3 الزيادة الدورية للأجرة السنوية:                                      |
| ٢٥ | ٤-٨ المسؤولية عن المخالفات:                                              |
| ٢٥ | ٥-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع:                                          |
| ٢٥ | ٦-٨ الدراسات:                                                            |
| ٢٦ | ٧-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:                                              |
| ٢٦ | ٨-٨ عناصر المشروع الإلزامية:                                             |
| ٢٦ | القسم التاسع: الاشتراطات الفنية                                          |
| ٢٦ | 9-1 الاشتراطات الفنية العامة:                                            |
| ٢٧ | ٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:                            |
| ٢٧ | ٣-٩ الاشتراطات التنظيمية:                                                |
| ٢٧ | ٤-٩ الاشتراطات المعمارية:                                                |
| ٢٨ | ٥-٩ الاشتراطات الإنشائية:                                                |
| ٢٨ | ٦-٩ الاشتراطات الكهربائية:                                               |
| ٣٠ | ٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:                                              |
| ٣٠ | ٨-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:                                             |
| ٣٠ | ٩-٩ اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:                                      |
| ٣١ | ١٠-٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:                                |
| ٣٢ | 9-11 تعليمات وزارة الداخلية:                                             |
| ٣٢ | القسم العاشر: الغرامات والجزاءات                                         |
| ٣٣ | القسم الحادي عشر: الملحقات                                               |
| ٣٣ | ١-١١ مبادرة تطوير طريق الخدمة لطريق المدينة المنورة - مكة المكرمة السريع |
| ٣٦ | ٢-١١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً                              |
| ٣٧ | ٣-١١ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً                        |

## القسم الأول: مقدمة

### ١-١ تعريف عن المنافسة

ترغب بلدية عسفان في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة

**مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات - عسفان - بحسب الكروكي،** وذلك وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتقاء بجودة البيئة العمرانية للمدينة، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل تعظيم الاستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواصفات والاشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية وتحقيق المكاسب المرجوة، كما تسعى البلدية لتحقيق الاهداف التالية:

- تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
  - دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة مكة المكرمة.
  - رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الاستثمارية.
  - رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.
  - زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.
- كما ترحب بلدية عسفان بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعد النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات الكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال:

| معلومات اتصال ممثل الجهة المتعاقدة |                                                                        |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| الاسم                              | إدارة الاستثمار                                                        |
| الهاتف                             | ٠١٢٢٦٥٩٩٥٢                                                             |
| البريد الإلكتروني                  | <a href="mailto:balhir@holymakkah.gov.sa">balhir@holymakkah.gov.sa</a> |

## ٢-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق بالشمع الأحمر - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم إلكترونياً سيتم التقديم وفق ما ورد في البند ٣-٦.

| م  | المستند                                                                                                                                                                                      | هل مرفق                  | هل مختوم                 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ١  | نموذج تقديم العطاء رقم ١٠-١ موقع من المستثمر                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٢  | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض لديه الصلاحية للتوقيع                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٣  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٤  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٥  | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات المختص                                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٦  | شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول                                                                                                                                                        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٧  | شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٨  | أصل كراسة الشروط موقعه من المستثمر ومختمة بختم المؤسسة أو الشركة                                                                                                                             | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ٩  | تعهد كتابي موقع من المستثمر أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة                                                                                                 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٠ | تقديم تصميم دقيق للطريق الموازي للمصانع (طريق المدينة المنورة - مكة المكرمة) ((طريق خدمة)) يشمل ارصفة وانارة وجزيرة وسطية تكون المفاضلة على التصاميم الأكثر تفصيل ومنطقية ودقة وابداع        | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١١ | تقديم خطة متكاملة لتنفيذ الطريق متوافق مع مدة الإنجاز المسموح بها تشمل الجدول الزمني لتنفيذ المشروع ((المفاضلة على الخطة الأكثر منطقية ودقة وتفصيل))                                         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٢ | يقدم المستثمر ما يثبت التكلفة في دراسة مالية تفصيلية لأنسنة الطرق ((المفاضلة على الدراسة الأكثر منطقية ودقة))                                                                                | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| ١٣ | خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة الايجار السنوي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ المحدد لفتح المظاريف | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان بنكي بقيمة تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي.**

### ٣-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| المصطلح              | التعريف                                                                                                                                                                                 |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| البوابة              | بوابة الاستثمار البلدي (فرص)                                                                                                                                                            |
| المستثمر             | الشخص ذو الصلة الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري المناسبة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة                                                               |
| اللائحة              | لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة برقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ.                                                                                                            |
| مقدم العطاء          | يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً في المنافسة.                                                                                                                                  |
| المنافسة             | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات. |
| المشروع              | هو مصنع يقوم بإنتاج المنتجات المجمع صناعي / الخرسانة جاهزة الخلط، والتي تستخدم في المشروعات الإنشائية.                                                                                  |
| العقار               | هو أرض محددة من قبل الأمانة أو البلدية، والتي سيقام عليها المشروع.                                                                                                                      |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".                       |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                                                                                                       |

## ١-٤ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى

| التاريخ                   | البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               |
|---------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| انقر أو اضغط لإدخال تاريخ | تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         |
| انقر أو اضغط لإدخال تاريخ | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            |
|                           | موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            |
|                           | إعلان نتيجة المنافسة                     | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
|                           | موعد الإخطار بالترسية                    | تحده البلدية                                                                                                                                                                      |
|                           | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                |
|                           | تاريخ تسليم العقار للمستثمر              | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           |
|                           | بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |
|                           | موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                   |

## القسم الثاني: وصف العقار

### ١-٢ جدول وصف الموقع

| م  | البيانات      | الوصف                                                                  |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| ١  | نوع النشاط    | مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات                                          |
| ٢  | وصف النشاط    | مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات وكل مايمكن اضافته بما يتناسب مع المشروع. |
| ٣  | موقع العقار   | عسفان                                                                  |
| ٤  | المدينة       | عسفان                                                                  |
| ٥  | حدود العقار   | حسب ماهو موضح في الكروكي المرفق                                        |
| ٦  | نوع العقار    | أرض فضاء                                                               |
| ٧  | مساحة الأرض   | ٥٠٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>                                                 |
| ٨  | مساحة المباني | حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة                                       |
| ٩  | عدد الأدوار   | حسب أنظمة وضوابط البناء المعتمدة                                       |
| ١٠ | نوع البناء    | خرسانة مسلحة                                                           |

**المشروع** عبارة عن مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات وكل مايمكن إضافته بما يتناسب مع المشروع.

## ٢-٢ الكروي

**الضمان**

**الصورة الفضائية**

**الشمال**

**الموقع**

**الصورة الفضائية**

**إقرار**

جري الوقوف على الطبيعة من قبل مساح مكتب (مبدالرحيم الحريم للاستشارات الهندسية) و أتمتع الآتي

١ - نوعية الصك □ زراعي □ سكني □ أخرى

٢ - الصك يطبق على الطبيعة حدا و ذرعا و على مسؤولية المكتب.

٣ - قرار التحديد □ مطابق □ غير مطابق □ لا يوجد

٤ - تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحا على الرسم أدناه.

٥ - مشتتات الموقع كالتالي:

٦ - طبيعة الأرض: ☒ جبلية □ منبسطة □ وادي

□ يمر بها خدمات ظاهرة

٧ - الأرض على الطبيعة: ☐ مبنية □ غير مبنية ☒

٨ - المخطط على الطبيعة: ☐ منفذ □ غير منفذ ☒

٩ - تداخل مع الملكيات المجاورة: ☐ لا يوجد □ يوجد (مع التوضيح)

١٠ - تم توضيح الموقع من عدة زوايا بصور فوتوغرافية موضحة أدناه.

١١ - تم الرفع المساحي بمعرفة المكتب الهندسي و تحت مسؤوليته.

**البيان** مساح المكتب **مدير المكتب** **الاسم** م/مبدالرحيم الحريم/مبدالرحيم الحريم **الختم** **تاريخ الإصدار**

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 539315.3730 | ٧    | 2422640.1460 | 538754.5830 |
| ٤    | 2422286.0300 | 539398.4553 | ٨    | 2422746.6740 | 538597.2560 |
|      |              |             | ٩    | 2422932.6240 | 538961.3430 |
|      |              |             | ١٠   | 2423160.0190 | 538834.2730 |
|      |              |             | ١١   |              |             |
|      |              |             | ١٢   |              |             |
|      |              |             | ١٣   | 2423031.7370 | 538593.0660 |
|      |              |             | ١٤   |              |             |
|      |              |             | ١٥   |              |             |
|      |              |             | ١٦   |              |             |

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**الموقع عبارة أرض جبلية**

مقياس الرسم ١ / ٨٠٠

**أحداثيات الموقع حسب النظام العالمي**

| نقطة | الشمالية     | الشرقية     | نقطة | الشمالية     | الشرقية     |
|------|--------------|-------------|------|--------------|-------------|
| ١    | 2423360.2115 | 538884.6650 | ٥    | 2422294.3920 | 539259.2490 |
| ٢    | 2423268.1190 | 539034.6700 | ٦    | 2422535.8860 | 538976.2980 |
| ٣    | 2423184.1270 | 53          |      |              |             |

## القسم الثالث: اشتراطات دخول المنافسة الإلكترونية والتقديم

### ٣-١ من يحق له دخول المنافسة:

٣-١-١ يحق فقط للشركات والمؤسسات والمستثمرين، وحسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على لائحة التصرف في العقارات البلدية المادة (١٤) البند ثانياً فقرة رقم (٣)، أو كان لديهم مستحقات متأخرة، أو كان ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد الرفع لمعالي الوزير والموافقة على استبعاده.

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

### ٣-٢ لغة العطاء:

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

٣-٢-٢ 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.

### ٣-٣ مكان تقديم العطاء:

٣-٣-١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق جميع المستندات المذكورة في الفقرة (٢-١) بظرف مستقل وبالترتيب الوارد ذكره بعد أن يتم رفعها بصيغة PDF في منصة فرص.

٣-٣-٢ كما يتطلب تقديم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة في يوم فتح المظاريف على النماذج الأصلية المختومة والمضمنة في الكراسة مناولاً باليد ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك على العنوان المذكور أدناه:

| معلومات التواصل والاستثمار |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| العنوان                    | بلدية عسافان                                                             |
| الإدارة                    | إدارة تنمية الاستثمارات                                                  |
| للتواصل                    | <a href="mailto:balkhir@holymakkah.gov.sa">balkhir@holymakkah.gov.sa</a> |

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### ٣-٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### ٣-٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك.

### ٣-٦ تقديم العطاء:

٣-٦-١ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً متضمنة صورة من خطاب الضمان البنكي، مع تقديم أصل خطاب الضمان في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة قبل ساعة من موعد فتح المظاريف.

٣-٦-٢ علي المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضيه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣-٦-٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٣-٦-٤ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣-٦-٥ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعة من وقت فتح المظاريف) المعلن عنه، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني

[INV@MOMRA.GOV.SA](mailto:INV@MOMRA.GOV.SA) وتقديم رقم الطلب أو البريد الإلكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣-٦-٦ في حال رفع البيانات وتقديم المرفقات على منصة فرص فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

**٣-٧ كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي: -

- ٣-٧-١ 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 الكراسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣-٧-٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣-٧-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣-٧-٤ يستبعد أي عطاء لا يتطابق نشاطه في السجل التجاري مع نشاط المنافسة.

### ٣-٨ مدة سريان العطاء:

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

### ٣-٩ الضمان:

- ٣-٩-١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجرة سنة واحدة، ويقدم بشكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة أو طوال فترة العقد، وكل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان يتم استبعاده.
- ٣-٩-٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم)، أو يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي المسجل في الموقع، كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣-٩-٣ لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

### ٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسى عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

### ٣-١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء ورافاق جميع المستندات المذكورة في الفقرة في منصة فرص.  
(أ) قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم المستندات المطلوبة بظرف مستقل وبالترتيب الوارد ذكره بعد أن يتم رفعها في المنصة).

### ٣-١٢ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

## القسم الرابع: واجبات المستثمر قبل دخول إعداد العطاء

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة أو البلدية في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء اقراراً منه بصحة المعلومات والبيانات التي ذكرها وكذلك كل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها نظاماً.

### ٤-٢ معاينة العقار:

٤-٢-١ على المستثمر وقبل تقديم العرض أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة. ويقر بإسقاطه لحقه بالادعاء بالغبن، أو الجهالة، أو التدليس، أو عدم مقدرته من الانتفاع بمجرد تقديمه للعرض.

٤-٢-٢ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحده مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تحلق بالأشخاص أو بالملكات أياً كان نوعها، وعليه وحده تعويض المتضرر عما لحقه من أضرار أو إصابات.

٤-٢-٣ يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على المواقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

### ٣-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات إلكترونياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق أحد وسائل التواصل المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني الموضح أدناه والمرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المسجل ضمن عنوانه في الموقع الإلكتروني رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له. وتخلي البلدية مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام علماً بأنه يشترط للرد على أية استفسارات أو إجابات أن تكون رسالة إلكترونياً.

[balkhir@holymakkah.gov.sa](mailto:balkhir@holymakkah.gov.sa)

### ٤-٤ تكلفة إعداد العروض:

يتحمل المستثمرون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل بلدية عسفان أي مسؤولية لتغطية تكاليف المستثمرين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المستثمرون للقيام بالعبء الواجب، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للبلدية.

## القسم الخامس: ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

### ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن للبلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الإلكترونية أو أي وسيلة من الوسائل الأخرى المعتمدة.

### ٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤-٥ 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.

### ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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

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

## القسم السادس: الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦-١ الترسية والتعاقد:

٦-١-١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقديم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

٦-١-٢ يجوز لبلدية عسفان ترسية المنافسة على مقدم العرض الثاني بنفس قيمة عرض الأول، الذي رست عليه المنافسة في حال لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة، بعد الرجوع لصاحب الصلاحية.

٦-١-٣ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد قبل تنفيذ المشروع - وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦-١-٤ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.  
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.  
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

## ٦-٢ تسليم الموقع:

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

٦-٢-٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار إلكتروني للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٦-٢-٣ يلتزم المستثمر باستلام الموقع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٦-٢-٤ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصميم والمخططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعد المحدد يعتبر ذلك عدم جدية من المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يترتب عليه أخذ الإجراءات المتبعة في ذلك.

٦-٢-٥ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٤٣٣/٦/١هـ.

## ٦-٣ تقييم العروض:

### ٦-٣-١ آلية التقييم:

- يتم اختيار العطاء المالي الأعلى في حال استيفاء لكافة الشروط والمتطلبات المعلن عنها.

### ٦-٣-٢ تصحيح العروض:

- على لجنة فتح المظاريف مراجعة العطاءات الواردة في العرض- سواء في مفرداتها أو مجموعها- وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة 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، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات- مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها- فلجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.

• يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

### ٦-٣-٣ الية عمل لجان فتح المظاريف وفحص العروض:

- تفتح لجنة فتح المظاريف ملف العروض في الموعد المحدد لذلك
  - تلتزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة مع مراعاة مايلي:
- ١- إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات 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 المزايدة ويصدر الضمان الابتدائي.
  - ٢- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

## القسم السابع: الاشتراطات العامة

### ٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٧-٢ الالتزام بتعليمات الجهات المختصة ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بما ورد باللائحة المنظمة لنشاط نقل السيارات وسحب المركبات الصادرة بقرار مجلس إدارة الهيئة العامة للنقل رقم (٢٥/٤/٢٠١٩/٢) وتاريخ ١٤٤١/١/٠٩هـ والمعدلة بقرار معالي وزير النقل رقم (١٠٩/٠١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٠٩هـ.

كما يلتزم المستثمر بما ورد باشتراطات مراكز خدمات النقل والمركبات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بموجب قرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المقيد برقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١٦هـ.

### ٣-٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات والإنشاء والتشغيل وضرورة موافقة الأمانة/البلدية على هذا البرنامج.

### ٤-٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

### ٥-٧ تنفيذ الأعمال:

١-١-٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من الأمانة/البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات خبرة سابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٢-١-٧ على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من عناصر المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالبلدية.

### ٦-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص ويكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند الضرورة، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم

أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## ٧-٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

٧-٧-١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧-٧-٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧-٧-٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة والترخيص اللازم.

٧-٧-٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط، والمواصفات، والمخططات، والمعتمدة. ٧-٧-٥ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الإنشاءات التي تمت، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

## ٨-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بكتاب رسمي إلكتروني عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As-built) معتمدة من استشاري المشروع.

## ٩-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر دون أي مطالبات من قبله أو اعتراضات.

## ١٠-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد البلدية بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسؤول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ٧-١١ 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 إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ٧-١٢ حقوق الدعاية والإعلان بالموقع:

٧-١٢-١ يحق للمتنافس تأجير اللوحات الدعائية والاعلانية داخل حدود الموقع مع عدم استغلال الواجهات أو الأجزاء التي تفتح على الطرق الرئيسية، كما يحق لبلدية عسفان في اللوحات الدعائية بمناسبات وفعاليات بلدية عسفان بمقدار ١٥٪ من أيام السنة.

٧-١٢-٢ يلتزم المستثمر بتطبيق التعليمات والاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لموقع المشروع وما يطرأ على هذه التعليمات والاشتراطات من تغير.

## ٧-١٣ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على 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، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ٧-١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة/البلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسباب (تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع (في حال تم الانشاء في الموقع)، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وفي حال لم يتم عمل أي انشاءات في الموقع فإن البلدية لا تلتزم بتعويض المستثمر.
- إذا استحال تنفيذ العقد كلياً أو جزئياً أثناء سريانه بسبب خارج عن إرادة البلدية.

## ٧-١٥ سحب المشروع من المستثمر:

- يحق للبلدية سحب المشروع في عدد من الحالات ومنها على سبيل المثال لا الحصر.
- إذا تأخر في البدء في تنفيذ المشروع.
- عند تعثر المستثمر في استكمال تطوير المشروع.
- توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها البلدية في حينها.

- إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
- خالف المستثمر عن عمد أي من بنود هذه الكراسة.
- يحق للبلدية سحب المشروع إذا تأخر المستثمر عن السداد.

## ١٦-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١-١٦-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك.
- ٢-١٦-٧ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى، واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٣-١٦-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٤-١٦-٧ 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، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك
- ٥-١٦-٧ 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 أو للبلدية والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

## ١٧-٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١-١٧-٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد فإن للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.
- ٢-١٧-٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٣-١٧-٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الاستثمار.

١٧-٤ في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلية) وللبلدية الحق في إلغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحالّ أو الوحدات أو سواها وعدم إخلائها، فإن للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسئولية على الأمانة/ البلدية.

### ١٨-٧ الاشتراطات البيئية:

تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك بالأشارة الي قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) بتاريخ ١٦/١١/١٤٤١هـ، وإلى المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) بتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، يلتزم المستثمر بما يلي:

- عدم إلقاء مياه الصرف أو أى مكونات سائلة – غير معالجة – أو تصريفها، أو حقنها، في الآبار الجوفية، أو في أى وسط بيئي، أو في أى منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية، لأي سبب كان.
- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

### ١٩-٧ أحكام عامة:

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

١٩-٧-١ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

١٩-٧-٢ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية للمطالبة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

١٩-٧-٣ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعاميم الصادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.

١٩-٧-٤ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.

١٩-٧-٥ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## القسم الثامن: الاشتراطات الخاصة

### ٨-١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمس وعشرون سنة) شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ إستلام المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### ٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (8 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٨-٣ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمسة سنوات بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

### ٨-٤ المسؤولية عن المخالفات:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

### ٨-٥ اللوحات التعريفية بالمشروع:

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف المشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وشعار البلدية والإدارة المشرفة عليه ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقة لشروط وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

### ٨-٦ الدراسات:

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد أخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وذلك على النحو التالي:

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من مكاتب متخصصة معتمدة.

- دراسة بيئية معتمدة من الجهات المختصة.
- دراسات السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية معتمدة بعد عرضها على الجهات المختصة وموافقتهم عليها.
- أو أي دراسة أخرى يتطلبها المشروع.

## ٧-٨ وصف الفرصة الاستثمارية:

المشروع عبارة عن انشاء وتشغيل وصيانة مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات وكل مشروع يتوافق مع أنشطة المرافق الترفيهية.

## ٨-٨ عناصر المشروع الإلزامية:

- مكتب خدمات المواقع، حيث يوفر المستثمر مكتب لخدمات المواقع بموقع يشرف على حركة الدخول والخروج يكون مسئولاً عن ملاحظة السيارات بالمواقع ومراقبة الدخول والخروج، بالإضافة إلى الإشراف على صيانة المواقع وتوفير المتطلبات الضرورية لتشغيله على أفضل وجه.
- تحديد وترتيب مسارات للدخول والخروج لجميع مسارات الحركة للمشاة والسيارات ومداخل ومخارج الطوارئ.
- مراعاة السكان المجاورين من عناصر الإزعاج الصوتي والبصري والبيئي ويجب معالجتها بما يتلأَم مع المنطقة وسكانها والأنشطة المسموحة.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات والتعاقد مع مكتب سلامة مختص وتزويدنا بصورة من العقد والالتزام بكود البناء للدفاع المدني.

## القسم التاسع: الاشتراطات الفنية

### ٩-١ الاشتراطات الفنية العامة:

- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.
- يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهات ذات العلاقة المانحة للتراخيص.
- يجب أن تكون التصميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهم في الارتقاء بالبيئة المعمارية ويحق للبلدية الموافقة عليها أو تعديلها دون اخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.
- يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا لخدمة أهالي عسافن وساكنيها وقاصديها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

## ٢-٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC-201) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشئون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني، ومراعاة جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

## ٣-٩ الأشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات الأمانة والبلدية التابعة للموقع.

## ٤-٩ الأشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١-٤-٩ الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (٦٩٢٧/م ب) بتاريخ ١٤٣١/٩/٢٢ هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة.

٢-٤-٩ يجب أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المشروع، مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالبلدية ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.

٣-٤-٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٤-٤-٩ تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة، يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) و (SBC 601).

- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (-SBC ٦٠١-) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام -SBC ٢٠١.

## ٩-٥ الأشتراطات الإنشائية:

- ٩-٥-١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصاميم الإنشائية.
- ٩-٥-٢ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٩-٥-٣ يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل والسيول وغيرها.
- ٩-٥-٤ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
- ٩-٥-٥ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٩-٥-٦ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من (الكتيبات) والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٩-٥-٧ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- ٩-٥-٨ لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام اسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- ٩-٥-٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
- ٩-٥-١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.
- ٩-٥-١١ يلتزم المستثمر بأعمال الزفلته للواجهة وعمل المداخل والمخارج حسب متطلبات وزارة النقل.

## ٩-٦ الأشتراطات الكهربائية:

- ٩-٦-١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء.
- ٩-٦-٢ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي
- ٩-٦-٣ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤-٦-٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥-٦-٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦-٦-٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧-٦-٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:  
أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٨-٦-٩ غرفة لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء).

٩-٦-٩ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

١٠-٦-٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى، والإنارة، وخلافه.

١١-٦-٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١٢-٦-٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٩-٦-١٣ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩-٦-١٤ تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

## ٩-٧ الأشتراطات الميكانيكية:

٩-٧-١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٩-٧-٢ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:  
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩-٧-٣ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١-١١) من SBC-601 ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية - SBC-٦٠١.

## ٩-٨ أشتراطات الأعمال الصحية:

٩-٨-١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩-٨-٢ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٩-٩ أشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:

٩-٩-١ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت.

٩-٩-٢ يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبنى والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

- ٩-٩-٣ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.
- ٩-٩-٤ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٩-٩-٥ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

## ٩-١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ٩-١٠-١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.
- ٩-١٠-٢ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٩-١٠-٣ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٩-١٠-٤ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٩-١٠-٥ وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الدفاع المدني.
- ٩-١٠-٦ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٩-١٠-٧ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٩-١٠-٨ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق - SBC ٨٠١ حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام - SBC ٢٠١ على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كم المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٩-١٠-٩ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٩-١٠-١٠ يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبنى التجاري.

١١-١٠-٩ يجب تدريب جميع العاملين بالمبنى التجاري على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

١٢-١٠-٩ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.

١٣-١٠-٩ يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

### ٩-١١ تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزراء الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة - أوقات العمل - .....).

### القسم العاشر: الغرامات والجزاءات

- ١- يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات الواردة في بلدي.
- ٢- يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي وبناءً على المرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٣٨/٠٤/٢٦ هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص.
- ٣- في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام الكود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢١٤ق/أ/٣٩ع) وتاريخ ١٤٣٩/٠٣/٠٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٠٠٠٨٠) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/٠٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٧٨ق/أ/٤٥ع) وتاريخ ١٤٤٥/١١/٠٤ هـ.

## القسم الحادي عشر: الملحقات

### ١-١١ مبادرة تطوير طريق وارصفة وانارة وتشجير موازي لمجرى السيل

#### ١- وصف المبادرة:

يقدم المستثمر في هذه المبادرة على انشاء طريق وارصفة وانارة وتشجير موازي لمجرى السيل حسب الكروكي والمصور الجوي المرفق لمسافة تصل الى (٢٠٠٠) م ط ولا تقل عن (١٥٠٠) م ط بعرض لا يقل عن (٨) م بحيث يكون الطريق واجهة حضارية.

في هذه المبادرة يجب ان يقدم المستثمر بأفضل التصاميم الهندسة والتنسيق مع ادارة المرافق وادارة المشاريع وادارة الاستثمار بالبلدية.

| نوع النشاط    | تطوير طريق وارصفة وانارة وتشجير موازي لمجرى السيل    |
|---------------|------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط | سفلتة الطريق                                         |
|               | أرصفة بجانب الطريق                                   |
|               | جزيرة وسطية                                          |
|               | أعمدة انارة بتصاميم جميلة ومعتمدة على الطاقة الشمسية |
|               | تشجير بجانب الطريق والجزيرة الوسطية                  |
|               | مجسمات جمالية لا تقل عن ٣ مجسمات                     |
|               | شبكة ري وخزانات مياه                                 |

#### ٢- الاشتراطات العامة للمبادرة:

- يلتزم المستثمر بالتنسيق مع كامل الفريق المشكل لتطوير الطريق الموازي لمجرى السيل عسفان واعتماد جميع المتطلبات الصادرة عن هذا الفريق وكذلك الاشتراطات الأخرى ذات العلاقة وأي اشتراطات أخرى تخص هذه المبادرة لم تذكر في هذه الكراسة.
- ان تكون هذه المبادرة ملك لبلدية عسفان.
- أن يبدأ تنفيذ المبادرة بعد ترسية المشروع مباشرة على المستثمر وبعد أقصى ثلاثة أشهر بعد الانتهاء من المتطلبات مع بلدية عسفان
- أن ينتهي كامل المشروع خلال ١٢ شهر (سنة ميلادية واحدة) من تاريخ توقيع العقد وفي حال التأخر في التنفيذ بعد هذه المدة لسبب غير الأسباب القاهرة المتعارف عليها مثل الظروف الطبيعية وغيرها يتحمل المستثمر غرامة قدرها ٥٠٠٠ ريال (خمسة الاف ريال سعودي) عن كل يوم تأخير.
- أن يزود المستثمر الأمانة بجميع الفواتير للنفقات على تنفيذ المبادرة.
- الاشتراطات الخاصة بالمبادرة ليست نهائية وقد يتم إذا تطلب الأمر تحديثها بشكل مستمر لذا نأمل من الراغبين في التقديم على المنافسة متابعة التحديثات عن طريق المنصة

#### ٣- الاشتراطات التصميمية للمبادرة:

- تصميم الطريق يجب ان يكون شاملاً ومتناسقاً.
- التأكد من وجود شبكة بنية تحتية قوية تدعم الأنشطة المختلفة (مثل الطرق، الكهرباء، المياه، الاتصالات)

- يجب وضع أنظمة لتصريف مياه الأمطار لضمان عدم تراكم المياه في الطريق
- أن يلتزم المستثمر بالهوية العمرانية الخاصة بمدينة مكة المكرمة.
- تأكد من أن عرض المسارات لكل مركبة يتناسب مع المعايير (عادة بين ٣ و ٣,٧٥ متر للمسار الواحد)
- توفير أكتاف جانبية بعرض مناسب لضمان الأمان
- إدارة تصريف مياه الأمطار بطرق تحافظ على البيئة وتقلل من تأثير المياه على الطريق
- يجب ان يتم تخطيط المشروع بحيث يحافظ على البيئة الطبيعية ويعزز من جمالها

#### التشجير والتظليل:

- توفير التشجير على جوانب الطريق لتوفير الظل وتقليل درجات الحرارة، مع مراعاة اختيار انواع الأشجار التي تتناسب مع البيئة المحلية
- يجب توفير مناطق نقاط خاصة لري الحدائق والأشجار في كامل الطريق مع توفير أدوات ري الإلكترونية يتم برمجتها لتعمل بشكل تلقائي حسب طبيعة النباتات
- الإضاءة العامة:

- يجب ان تكون هناك إضاءة كافية للطريق ليلاً

#### النقاطعات والمفترقات:

- توفير مطبات صناعية أو إشارات تحذيرية قبل المقاطعات والمناطق الحساسة
- اللوحات الإرشادية
- وضع لوحات إرشادية واضحة للسائقين حول المسافة، والسرعات المسموحة
- خدمات المرافق العامة
- التأكد من وجود نقاط طوارئ على طول الطريق لتقديم الخدمات الصحية والإسعافات الأولية
- الاشتراطات القانونية والتنظيمية:

يجب التأكد من الحصول على كافة التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات الحكومية المعنية قبل البدء في تنفيذ المشروع

- الالتزام بجميع الاشتراطات البلدية والمرورية المتعلقة بعرض المسارات، وتصميم الطريق
- يجب الالتزام بكافة المعايير البيئية المحلية والدولية لضمان عدم الإضرار بالبيئة.

#### ٤- المصور جوي:



## ٢-١١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة إلكترونياً

سلمه الله

معالي أمين العاصمة المقدسة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في عسفان لاستثماره في مشروع مدينة ترفيهيه وشاليهات ومطلات وكل مايمكن اضافته بما يتناسب مع المشروع، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وأتقدم على المنافسة والعقار على ما هو عليه.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

| مايعادل ٨ % من إجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة |       | فترة غير مدفوعة (فترة التجهيز والإنشاء)                                                                |
|------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رقماً                                          | كتابة | القيمة الاجباريه للسنة الواحدة بدون ضريبه<br>القيمة المضافة<br>(هذه القيمة التي يتم إدخالها في المنصة) |
|                                                |       | ضريبة القيمة المضافة ١٥ % للسنة الواحدة                                                                |
|                                                |       | إجمالي القيمة الاجباريه لكامل مدة العقد (٢٥ سنة) +<br>شامل القيمة المضافة                              |

| مايعادل ٨ % من إجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة |              |       |       | فترة غير مدفوعة (فترة التجهيز والإنشاء)                                                                             |
|------------------------------------------------|--------------|-------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اجمالي القيمة الكلية للفترة                    | نسبة الزيادة | رقماً | كتابة | القيمة الاجباريه من السنة الأولى الى السنة الخامسة بدون ضريبة القيمة المضافة(هذه القيمة التي يتم إدخالها في المنصة) |
|                                                | ----         |       |       | القيمة الاجباريه من السنة السادسة الى السنة العاشرة                                                                 |
|                                                | ١٠%          |       |       | القيمة الاجباريه من السنة الحادية عشر الى السنة الخامسة عشر                                                         |
|                                                | ١٠%          |       |       | القيمة الاجباريه من السنة السادسة عشر الى السنة العشرون                                                             |
|                                                | ١٠%          |       |       | القيمة الاجباريه من السنة الواحد والعشرون الى السنة الخامسة والعشرون                                                |
|                                                |              |       |       | إجمالي القيمة الاجباريه لكامل مدة العقد (٢٥ سنة) + شامل القيمة المضافة                                              |

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات وضمان بنكي لا تقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

☐ أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد هذا ملزماً لي نظاماً الاسم: انقر أو اضغط هنا لإدخال نص.

التوقيع:

التاريخ: انقر أو اضغط لإدخال تاريخ.

**ملاحظة:** بعد إدخال جميع البيانات والمرفقات على موقع بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) لا يمكن للمستثمر تعديلها ويجب إرفاق جميع المطلوب منه ولن يتم قبول أي مستند يدوي إلا الضمان البنكي يسلم أصله ويرفق في الموقع صورة منه.

### ٣-١١ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء إلكترونياً

|  |                |  |                    |
|--|----------------|--|--------------------|
|  |                |  | اسم الشركة:        |
|  |                |  | رقم السجل التجاري  |
|  | التاريخ:       |  | صادرة من:          |
|  |                |  | نوع النشاط:        |
|  | فاكس:          |  | هاتف:              |
|  | الرمز البريدي: |  | ص.ب:               |
|  |                |  | العنوان الوطني:    |
|  |                |  | البريد الإلكتروني: |
|  |                |  | جوال:              |

☐ أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات وبعد هذا ملزماً لي نظاماً

الاسم: انقر أو اضغط هنا لإدخال نص.

التوقيع:

التاريخ: انقر أو اضغط لإدخال تاريخ.

**ملاحظة:** على المستثمر تعبئة كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعبئتها كاملة بصورة صحيحة أو في حال عدم الرد أو الاستلام على أي منها.