



# كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكني  
بأرض حي المفمس  
(سكن جماعي)

على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة

لعام ٢٠٢٥

رقم المناقصة ٤٩٠٥٧٨٠٨٥٣٥١٦

## لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة  
كعاصمة مقدسة للعالم الإسلامي



الارتفاع العالمي للطلب في مختلف المجالات  
والقطاعات



التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية  
الضخمة



حيوية المدينة والتنوع الثقافي والسكاني



## **البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية**

**الفرصة / إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكني أرض المفمس (سكن جماعي)**

المعلومات الجغرافية



الأحياء المحيطة  
أكثر من ١٣ أحياء



المساحة



#### • أبرز معلومات ومميزات الموقع •



مقدمة  
المصادر  
الأدبية



سهولة الوصول  
للموقع وقوعه  
على شارع  
حيوي



ارتفاع التهاب  
السحايا والقولون  
الشرائطية



استراتيجية الموقف  
وتواجده بالقرب من  
حي المفہوم

#### • المعلومات الديموغرافية



الجمهور المستهدف  
سكان حي المفمس



الموقع شوارع رئيسية شوارع فرعية معالم قرية

# فهرس المحتويات

|    |   |   |
|----|---|---|
| ٥  | - المقدمة.....  | ١ |
| ٩  | - الكروكي المساحي.....                                  | ٢ |
| ١١ | - اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم..... | ٣ |
| ١٦ | - حقوق الأمانة والمستثمر.....                           | ٤ |
| ١٨ | - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....                   | ٥ |
| ٢٠ | - الاشتراطات العامة.....                                | ٦ |
| ٢٦ | - الاشتراطات الخاصة.....                                | ٧ |
| ٢٩ | - نموذج الاستثمار.....                                  | ٨ |
| ٣٢ | - الملحقات.....   | ٩ |

## **القسم الأول : المقدمة**

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

# القسم الأول:

## المقدمة

٤- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

| الوزارة              | وزارة البلديات والإسكان.  |
|----------------------|---|
| الامانة              | أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.   |
| اللائحة              | لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠٦) وتاريخ ٢٩/٦/٤١٤١هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.   |
| الشركة               | شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٣١٥٧٤٤) وعنوانها: الشميسى خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٣٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠٢٥٣٥٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية. |
| البوابة              | بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".  |
| مقدم العطاء          | الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.   |
| العقار               | الأرض المملوكة لأمانة العاصمة المقدسة وفق الكروكي المرفق.   |
| المنافسة العامة      | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها، وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.  |
| المنافسة الالكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.  |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  |

## ٤-تعريفات المنافسة.

| المشروع         | التعريف   |
|-----------------|---|
| السكن الجماعي   | هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعماله والعاملات والعزاب والتي تستوعب (٩...) فرداً فأكتر أي كانت فترة إقامتهم في أماكن داخل العمران أو خارجه ويحتوى على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية. |
| المجموع السكاني | هي مجموعة من المباني السكنية المستقلة (عمائر - فلل) محاطة بسور خارجي له بوابات وحراسات.   |

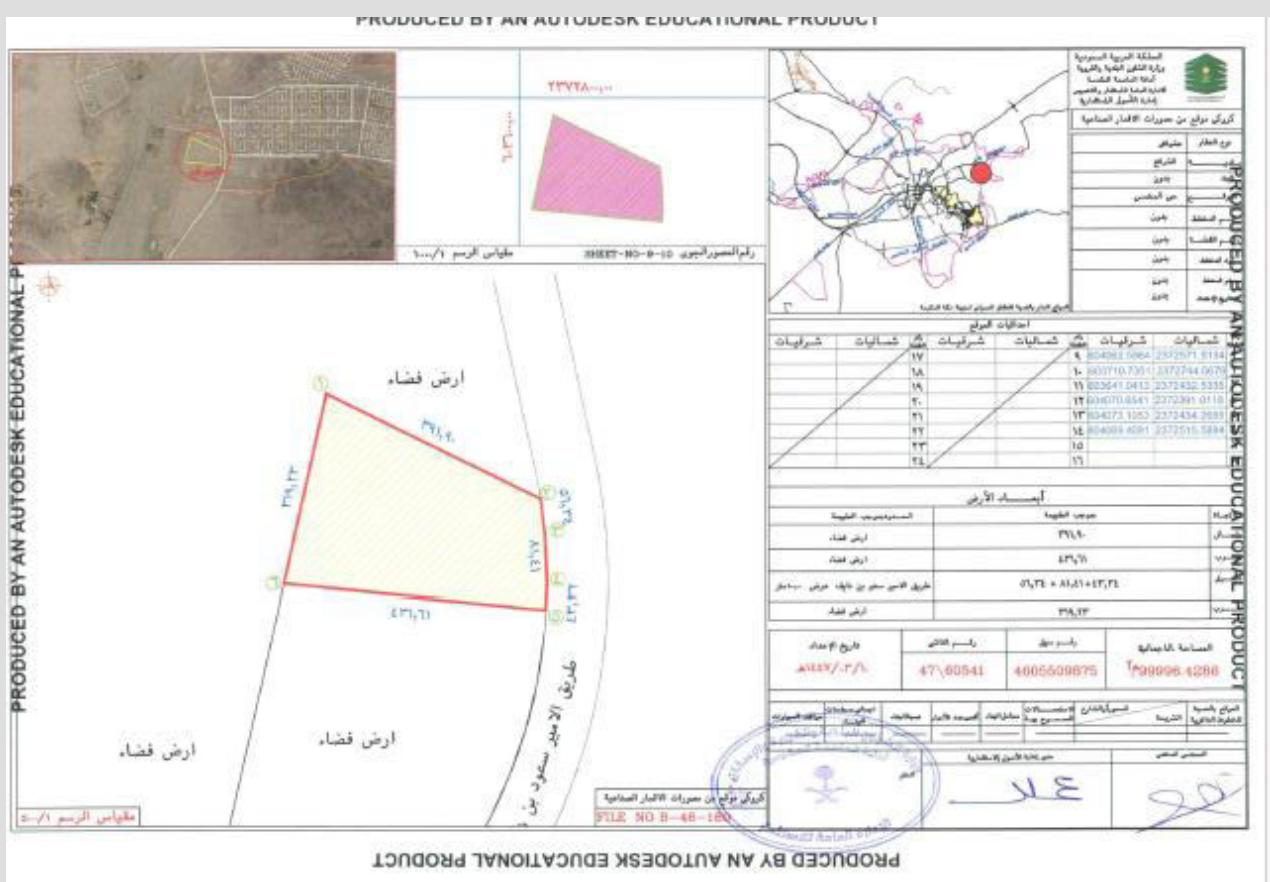
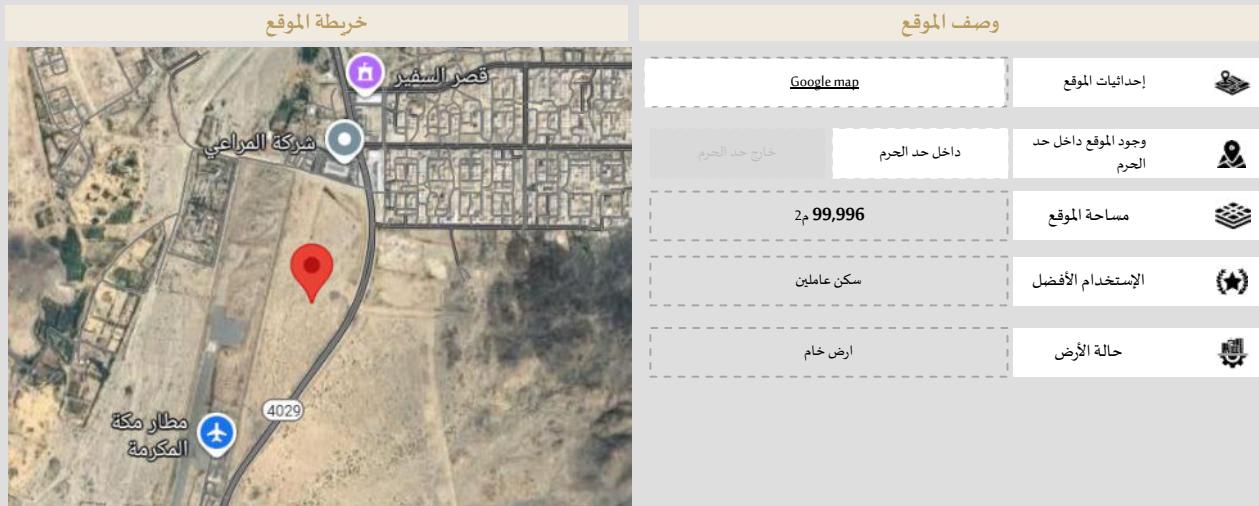
### ٤-٣ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة

| البيان                                   | التاريخ   |
|--|---|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر   |
| آخر موعد لتقديم العطاء                   | كما هو محدد في الإعلان  |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان  |
| إعلان نتيجة المنافسة                     | تحديد الشركة  |
| موعد الأخطار بالترسية                    | تحديد الشركة  |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار الشركة للمستثمر بمراجعةتها، فإن لم يراجعه يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار النهائي   |
| تاريخ تسليم العقار للمستثمر              | خلال شهر من توقيع العقد   |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وفي حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ إشعاره. |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد   |

## **القسم الثاني : الكروكي المساحي**

٤- الكروكي المساحي الخاص بالموقع.

## 1-2 الكروكي المساحي الخاص بالموقع.



## **القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم**

٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة.

٣-٢ لغة العطاء.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.

٣-٤ موعد فتح المظاريف.

٣-٥ تقديم العطاء.

٣-٦ مدة سريان العطاء.

٣-٧ الضمان البنكي.

٣-٨ مستندات العطاء وسريته.

## **القسم الثالث:**

### **اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم.**

#### **٣-١ من يحق له الدخول في المنافسة**

٣-١-١ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الطبيعية والاعتبارية في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة المباني التجارية)، وفق متطلبات المشروع، مع ضرورة استيفاء اشتراطات الباب الثامن من هذه الكراسة وحسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بها، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعذرها في مشروع استثماري بحكمه أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على المادة (رقم ٤- البند ثانياً - الفقرة رقم ٣ ) من اللائحة.

٣-١-٢ يجب على المتقدم أن يتجاوز ٧٥٪ من المعايير الموضحة في القسم الثامن من الكراسة، على أن يتم تقديم العروض بملفين منفصلين مختومين بفرض فني عرض (مالي)

#### **٣-٢ لغة العطاء**

يجب على المستثمر تقديم عطائه باللغة العربية ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود مستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية من قبل المستثمر وذلك من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف.

#### **٣-٣ مكان و موعد تقديم العطاءات**

يقدم العطاء الكترونياً عن طريق منصة فرق، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والموافقات الالكترونية على أن تقدم في الموعد المحدد لها في البوابة ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد الموعد المحدد.

#### **٤-٣ موعد فتح المظاريف**

حسب التاريخ المحدد في إعلان المنافسة، مع مراعاة مواعيد التأجيل والتمديد.

## ٣-٥ تقديم العطاءات

- ٣-٥-١ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهاة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتياج بأية جهازة بخصوص الموقع وال أعمال المتعلقة به.
- ٣-٥-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.
- ٣-٥-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة الازمة، وذلك طباعةً أو كتابةً باليد.
- ٣-٥-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوجيه كل صفحات العطاء ومرافقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.
- ٣-٥-٥ يقدم العطاء الكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم فتح المظاريف لدى اللجنة بمقر الشركة في الشميسى خلف مهبط الطائرات (قبل ساعة من موعد انعقاد اللجنة) المعلن عنه ، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الالكتروني الرسمي مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بالتواصل مع إدارة الاستثمار بالشركة عن طريق البريد الالكتروني ([invest@abam.sa](mailto:invest@abam.sa)) وارفاق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ،
- ٣-٥-٦ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك .
- ٣-٥-٧ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناءً على النسبة المقررة من اجمالي الاجار السنوي المقدم ، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن و ما تقرره الجهات ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .
- ٣-٥-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس و أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتتوقيع عليه وختمه .
- ٣-٥-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حرفاً) بالريال السعودي .

## **٦-٣ مدة سريان العطاء**

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

## **٧- الضمان البنكي**

١-٧-٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي ويبقى الضمان سارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد العائد الاستثماري عن السنة الأولى، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي، ولا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلأً لتمديد وقت الحاجة.

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

٣-٧-١- العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي (صورة في التقديم الالكتروني والاصل يسلم في طرف مختار للجنة فيح المظاريف وذلك في اليوم والموعد المعلن عنه).

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

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

## **٨-٣ مستندات العطاء وسريته**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

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

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

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

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

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

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

٣-٨-٧ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية مثبت فيها أن الشركة / المؤسسة مسجلة في التأمينات وانها قامت بجميع الالتزامات حيالها ، أو ارفاق ما يثبت انها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .

٣-٨-٨ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

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

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

٣-٨-١١ القوائم المالية.

٣-٨-١٢ الأقرارات الضريبية.

٣-٨-١٣ كشف الحساب البنكي .

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

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



## **القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر**

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

## **القسم الرابع:**

### **حقوق الشركة والمستثمر .**

#### **٤-١ تأجيل موعد فتح المظاريف :**

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

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

يجوز للأمانة أو للشركة الغاء المنافسة العامة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها إضافة أو حذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب اخطار الكتروني إلى جميع المستثمرين الذين قاموا بشراء الكراسة وذلك قبل موعد فتح المظاريف على أن يعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل جزءاً لا يتجزأ من الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

#### **٤-٣ تعديل وسحب العطاء :**

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

٤-٣-٢ لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل المועד المحدد لفتح المظاريف.

#### **٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف**

فتح المظاريف يحضره جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعود المحدد ويتم ذلك بحضور المستثمر أو مندوبة لجلسة فتح المظاريف ويجب أن يكون مندوب المستثمر المفوض لحضور الجلسة سعودي الجنسية مصطفياً وكالة شرعية أو تفويض مصدق من الغرفة التجارية، ويحوز أن يكون الحضور الكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم ارسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف أو قبله) وتعلن الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم وذلك حسب ما نصت عليه المادة رقم (٢٥) من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

#### **٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة**

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

## **القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع**

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

## القسم الخامس:

### الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع.

#### ٥- الترسية والتعاقد.

٤-١-٥ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاراتيف إجراءاتها تحال العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٤-٢-٥ يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي "وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة".

٤-٣-٥ يجوز في حال استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة، التفاوض مع العرض الذي يليه، على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير "وذلك وفق المادة الخامسة والعشرون من اللائحة".

#### ٦- تسليم الموقـع.

٤-١-٥ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط لا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٤-٢-٥ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقـع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بدأبة العقد من تاريخ الإشعار.

٤-٣-٥ يلتزم المستثمر باستلام الموقـع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٤-٥ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقـع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها ٩ يوماً من تاريخ محضر تسليم الموقـع.

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

## **القسم السادس : الاشتراطات العامة**

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

## **القسم السادس: الاشتراطات العامة.**

### **٦-١ توصيل الخدمات للمشروع.**

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

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

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

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

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

٦-٤ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المبني والإنشاءات سواء الهيكيلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة/الشركة.

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

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

-الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

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

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

-توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، وإخبار المقاول والمستثمر خطياً بصورة للشركة عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

-التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

-دراسة المشكلات التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

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

-يتحمل المستثمر رسوم الأراضي البيضاء في حال فرضت

-يلتزم المستثمر بتحمل أي رسوم حكومية لاصدار التراخيص والتصاريح وغيرها

## ٦- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاماً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومتابقتها للمواصفات مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (as-built) معتمدة من استشاري المشروع.

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

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

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

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

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

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

## ٦- استخدام الموقع للفرض المخصص له.

يجب على المستثمر استخدام الموقع للنشاط المخصص له في إعلان المنافسة، ولا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط المخصص له، وأي مخالفة لذلك يحقق للشركة فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

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

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقييمها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محال أو إبرام أي عقود للمشروع يجب على المستثمر تزويد الشركة بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، وتنتهي هذه العقود بنهاية مدة عقد الاستثمار الأصلي أو فسخه أو سحبه من المستثمر ويظل المستثمر هو المسئول أمام الشركة أو الأمانة أو الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

## ٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.

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

## ٦-٩ إلغاء العقد.

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

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

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

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

## ٦- تسليم الموقعاً والمنشآت القائمة للشركة.

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

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

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

٦-٤- في حالة وجود عقود او التزامات كمحلات تجارية او ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللأمانة والشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً وفقاً للوائح والأنظمة والتعليمات ، وفي حال عدم قيام المستثمر بإغلاق المحلات او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فإنه يحق للأمانة او الشركة فتح المحلات أو الوحدات وغيرها بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقعاً غيابياً.

## ٦-٥- متطلبات الامن والسلامة.

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

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

٦-٤-٣ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهة المختصة.

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

٦-٥ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للأمانة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

## ٦-٦-١ أحكام عامة

٦-٦-١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك للشركة/ الأمانة بمجرد تقديمها .

٦-٦-٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

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

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

٦-٦-٥ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم إبرام العقد عليه، ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي.

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

٦-٦-٧ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم ( ٧٢٩ ) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤١هـ وإلى المرسوم الملكي رقم ١٦٥/٥ وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ والذي ينص على التالي:

- عدم إلقاء مياه الصرف أو أي مكونات سائلة -غير معالجة- أو تصريفها أو حقنها في الآبار الجوفية أو في أي وسط بيئي أو في أي منطقة من مناطق المنكشفات الصخرية للطبقات المائية لأي سبب كان.

- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

٦-٦-٨ في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم ( ٤٣٠.٢.٤٤٩٧ ) وتاريخ ٢٢/٣/٤٤٣هـ والقواعد التنفيذية للائحة الصادرة بالرقم ( ٤٣٠.٢.٤٥٦٢ ) وتاريخ ٢٢/٣/٤٤٣هـ كما يلتزم المستثمر بجميع ما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم، ويحق للشركة تقدير أي جزاءات تتناسب مع حجم المخالفة في حالة عدم ذكرها بالجدول والقواعد المشار إليها .

## **القسم السابع : الاشتراطات الخاصة**

- ١-٧ مدة العقد.
- ٢-٧ فترة التجهيز والانشاء.
- ٣-٧ المسئولية عن المخالفات.
- ٤-٧ اللوحة التعريفية بالمشروع.
- ٥-٧ الدراسات.
- ٦-٧ عناصر المشروع.
- ٧-٧ الاشتراطات الفنية للمشروع .

## القسم السابع:

### الاشتراطات الخاصة.

#### ١- مدة العقد.

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

#### ٢- فترة التجهيز والانشاء.

يمنح المستثمر فترة (١٨ شهر ) من مدة العقد غير مدفوعة القيمة على أن تبدأ هذه الفترة من تاريخ استلام الموقع وذلك للتجهيز والانشاء ويتم توزيع قيمة هذه الفترة بواقع خصم خلال السنة الثانية والثالثة والرابعة من العقد وفي حال عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية للتجهيز والانشاء فيحق للشركة فسخ العقد ومطالبة المستثمر بسداد القيمة الایجاریة عن فترة التجهيز والانشاء

#### ٣- المسؤولية عن المخالفات.

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينبع من مخالفات خلال فترة التجهيز والانشاء وكذلك اثناء تشغيل المشروع، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع طيلة فترة التجهيز والانشاء.

#### ٤- اللوحات التعريفية بالمشروع.

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً، موضحاً بها اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته والإدارة المشرفة عليه وشعار الهيئة الملكية وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع واي معلومات أخرى تخص المشروع، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الشركة فيما يخص تصميم اللوحة ومطابقتها لشروط الوزارة.

#### ٥- الدراسات.

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

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

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

- دراسة بيئية معتمدة من الجهة المختصة (إن لزم الأمر).
  - دراسات الأمن و السلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية مؤهلة بعد عرضها على الجهة المختصة وموافقتهم عليها.
  - أي دراسة أخرى بتطليها المشروع.
- ٦- عناصر ومتطلبات المشروع.**
- ٦-١ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
  - ٦-٢ يجب الاتقل المساحات المفتوحة في المجمع السكاني عن .٣% من مساحة الموقع.
  - ٦-٣ أن يتكون المجمع من خدمات مركبة (مطبخ و منطقة غسيل الملابس)
- ٧- الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.**



الشروط الصحية والفنية  
والسلامة الالازم توافرها في  
المساكن الجماعية.



المكاتب الإدارية



الهوية العمرانية



المحلات التجارية



اشتراطات تصميم  
مواقف السيارات

## ٨-٧ مؤشرات الأداء الرئيسية

هي المؤشرات المتعلقة بإدارة العمليات للمشروع، وفي إطار الخطة التشغيلية يجب على المستثمر توضيح الطريقة التي سيتعامل من خلالها مع كل مؤشر من مؤشرات الأداء حسب الجدول التالي:

| المؤشر  | دورية القياس | وحدة القياس | المستهدفات                     | الجزاء في حالة عدم تحقيق المستهدف  |
|---|--------------|-------------|--------------------------------|--|
| نسبة تنفيذ الاعمال حسب البرنامج الزمني  | شهري         | نسبة مئوية  | %٩٠ أو أعلى                    | يتم اشعار المستثمر مرتين بين كل منهما مدة شهر وفي حال عدم الالتزام يتم تطبيق جزاء مالي بقيمة (..... ريال) عشرة الاف ريال وذلك بشكل شهري إلى حين تصحيح المسار |
| اغلاق البلاغات الواردة من جهات الاختصاص   | لكل بلاغ     | ساعة        | ٢٤ ساعة                        | تطبيق جزاء مالي بقيمة (..... ٥ ريال) خمسون الف ريال عن كل بلاغ   |
| اصلاح أنظمة الأمن والسلامة  | لكل بلاغ     | ساعة        | ٢٤ ساعة                        | تطبيق جزاء مالي بقيمة (..... ٢ ريال) الفين ريال عن كل بلاغ   |
| اصدار تقرير تطورات تشغيلية  | ربع سنوي     | تقرير       | خلال ٥ ايام من التاريخ النهائي | تطبيق جزاء مالي بقيمة (..... ريال) الفين ريال عن كل بلاغ   |
| الالتزام بتحويل جميع الإيرادات المتحصلة نقداً من المشروع إلى الحساب البنكي الخاص بالمشروع | شهري         | نسبة مئوية  | .....%                         | تطبيق جزاء مالي بقيمة (..... ريال) عشرة الاف ريال عن كل أسبوع عمل إضافي  |

## **القسم الثامن : نموذج الاستثمار**

٨- التقييم

# القسم الثامن :

## نموذج الاستثمار

### ٤-٨ التقييم.

تتولى اللجنة المختصة بتقييم العروض الفنية والمالية حيث يتم تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للشركة من دخل المشروع وأعلى حد أدنى سنوي للشركة، ويتم فتح العروض الفنية للمتقدمين أو بأشكال مستقل عن العروض المالية وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت عروضهم التقييم الفني ، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينها بناءً على معايير التقييم المبينة في هذا البند ، وسوف يتم تقييم العطاءات على مرحلتين على النحو التالي :

- التقييم الفني .
- التقييم المالي .

يعتمد التقييم الفني على تحقيق نسبة ( ٧٥ % ) كحد أدنى من بنود التقييم الفني المطلوبة لاعتبار العرض الفني ناجحا ، وبعد استكمال التقييم الفني يتم المفاضلة بين العطاءات الناجحة فنياً من خلال تقييم العروض المالية والترسية على أفضل عرض مالي ، وبالنسبة للعطاءات المشتركة (التحالفات) سيتم تقييم محافظ الشركات المشاركة مجتمعة بناءً على اتفاقية الشراكة .

**٤-٨ التقييم الفني :** ستقوم الشركة بتقييم العروض وفقاً لبنود التقييم التالية:

| الوزن النسبي | معايير التقييم   | ٤ |
|--------------|--|---|
| % ١٥         | <b>الخبرة في تقديم الخدمة</b>  |   |
| % ٥          | أ-أجمالي قيمة المشاريع في ذات النشاط خلال ٥ سنوات                                      |   |
| % ٥          | ب-أجمالي مساحة المشاريع في ذات النشاط خلال ٥ سنوات                                     |   |
| % ٥          | ج-أجمالي عدد المشاريع في سكن العمالة (ذات النشاط) خلال ٥ سنوات                         |   |
| % ٠          | <b>القدرة المالية</b>  |   |
| % ٥          | رأس المال و السيولة المالية<br>وحوك تمويل بنكي أو صناديق خلال ٥ سنوات                  |   |
| % ٥          | <b>القدرات التشغيلية ومنهجية العمل</b>   |   |
| % ١٠         | أ-ملاءمة الحلول المقترحة وتوفير معايير الجودة و السلامة والبيئة و الصحة<br>في المشاريع | ١ |
| % ١٠         | ب-استخدام النسبية المخصصة للمساحات التجارية  |   |
| % ٢٠         | ج-التصاميم المقترحة وتكاملها مع الموضع والخدمة للعامة                                  |   |
| % ١٠         | د-نهج تنفيذ المشروع الشامل لمقدم العطاء كمما هو محدد                                   |   |
| % ٢٠         | <b>منهجية إدارة المشروع</b>  |   |
| % ٢٠         | أ-خطة التنفيذ والجدول الزمن المقترن  | ٢ |
| % ١٠         | <b>الهيكل التنظيمي</b>   |   |
| % ٥          | أ-توافر المصادر لتوظيف الموظفين المطلوبين  |   |
| % ٥          | ب-إدارة الموظفين وخطة التدريب  | ٣ |

النتيجة النهائية : يجب أن يتحقق مقدم العطاء نسبة ( ٧٥ % ) على الأقل في التقييم الفني ليعتبر العرض ناجحاً فنياً

## ملخص التقييم الفني:

### أولاً: الخبرة في تقديم الخدمة

يجب على مقدم العطاء تقديم ملائته المالية عبر البيانات المالية المدققة لآخر ثلاث سنوات مع التأكيد على أهمية إمتثال البيانات والتقارير للمعايير الدولية لاعداد التقارير المالية (IFRS) وبما يتوافق مع المعايير الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأي معلومات مالية غير مدققه أو لا تمثل لتلك المعايير فلن يأخذ بها وقد يؤثر ذلك على نتائج التقييم وعلى ان تشمل هذه البيانات:

-اجمالى الإيرادات السنوية.

-صافي الأرباح التشغيلية.

-النموذج المالي المتوقع خلال مدة المشروع وتوضيح خبرته في المشاريع ذات الطبيعة المماثلة من حيث الحجم والنطاق.

-رأس مال الشركة لا يقل عن مليون ريال سعودي

-وجود شهادة من سمة تفید بعدم وجود مطالبات مالية

-وجود عقود ومشاريع بنفس المجال

### ثانياً: القدرات التشغيلية ومنهجية التشغيل

يجب على مقدم العطاء اثبات قدرته على إدارة العمليات التي تتطلبها الخدمات في الكراسة وذلك من خلال التالي:

-وجود قاعدة عملاء للشركات الكبرى

-اثبات وجود عدد كافي من القوى العاملة المؤهلة والأعداد الإداري لتنفيذ وإدارة وتشغيل المشروع.

-اقتراح بعض الأنظمة والمعدات المطلوبة لتقديم الخدمة على أفضل مستوى.

-منهجية سليمة لتنفيذ المشروع بما يتناسب مع جميع المتطلبات في الكراسة.

-اقتراح الاستخدامات لمساحة التجارية المقترحة وكيفية الاستفادة المتنبئ من حيث التصميم وربطها بالمشروع.

-يفضل وجود شهادات الجودة المعتمدة

-وجود رخص تشغيل لمشاريع ذات النشاط

- الخبرة السابقة والمشاريع من نفس النشاط وانتشار الجغرافي .

### ثالثاً: منهجية إدارة المشروع

-فكرة تصميمية للمشروع توضح العناصر والمساحات وعدد السكان المستهدفين في الدراسة.

-دراسة أولية عن الدخل المتوقع.

### رابعاً: الهيكل التنظيمي

يجب على مقدم العطاء اثبات أن موظفيه مؤهلون للوفاء بمتطلبات المشروع، كما يجب عليه أن يبرز بوضوح المصادر التي يستخدمها لتعيين الموظفين المطلوبين، كما يجب أن يقدم تفاصيل منهجية تطوير القدرات الخاصة به

## ٢-٨ التقييم المالي:

-سيتم فتح المظاريف المالية للعرض التي اجتازت العرض الفني، وسيتم المفاضلة بين العروض المالية وفقاً لهذا القسم  
-يجب على المستثمر تقديم عطاءه المالي بنموذج الإيجار السنوي (حسب الجدول أدناه)  
-يتم تقييم العروض المالية وفقاً لما يلي:

## ٣-٨ تصحيح العروض .

- يتم مراجعة الأسعار الواردة من لجنة الاستثمار في العرض -سواء في مفرداتها أو مجموعها واجراء التصحيحات الحسابية الالزمة في العرض .
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام فيؤخذ بالسعر المبين كتابة وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها فيؤخذ بسعر الوحدة .

### ١) نموذج طرح المستثمر لعطاء الإيجار

| رقم | الفترة التعاقدية<br>الفترة (الى)<br>الفترة (من) | عدد<br>السنوات | نسبة<br>الزيادة<br>الدورية (%) | قيمة<br>الأجرة<br>السنوية<br>(ريال) | إجمالي<br>الكلية<br>للفترة (ريال) |   |   |
|-----|---|----------------|--------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|---|---|
|     |   |                |                                |                                     |                                   | ١ | ٢ |
| ١   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ١              |                                | معفى                                |                                   |   |   |
| ٢   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٢              |                                | معفى                                |                                   |   |   |
| ٣   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٢              |                                |                                     |                                   |   |   |
| ٤   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٥              | ٦%                             |                                     |                                   |   |   |
| ٥   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٥              | ٦%                             |                                     |                                   |   |   |
| ٦   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٥              | ٦%                             |                                     |                                   |   |   |
| ٧   | ٢٠٢٣-٢٠٢٤/٢٠٢٣-٢٠٢٤                             | ٥              | ٦%                             |                                     |                                   |   |   |

## **القسم التاسع : الملحقات**

- ٩-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
- ٩-٢ نموذج العطاء.
- ٩-٣ نموذج بيانات مقدم العطاء.

## ٩- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

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

## ٢-٩ نموذج العطاء

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"  
بتاريخ / / .٢٠١٥، المتضمن رغبتكم تأجير موقع  
في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكني  
بس \_\_\_\_\_ في المفهوم \_\_\_\_\_  
(سكن جماعي) على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة وحيث تم شراءنا  
لكراسة الشروط والمواصفات للمنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعتنا على  
كلة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة  
نافية للجهالة شرعاً.

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

| ما يعادل ١٨ شهراً من اجمالي مدة العقد البالغة ٢٥ سنة |              |       |       | نسبة الايجار السنوي من السنة الأولى وتدفع في بداية السنة التعاقدية | فترة التجهيز والانشاء (فترة غير مدفوعة)                                |
|--|--------------|-------|-------|--|--|
| اجمالي القيمة الكلية للفترة                          | نسبة الزيادة | رقمها | كتابه | نسبة الايجار   |  |
|  | -            |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية من السنة الأولى بدون ضريبة                            |
|  | -            |       |       | %٥٠  | السنة الثانية  |
|  | -            |       |       | %٥٠  | السنة الثالثة  |
|  | -            |       |       | %٥٠  | السنة الرابعة  |
|  | -            |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية للسنة الخامسة بدون ضريبة                              |
|  | %١٠          |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية من السنة السادسة إلى السنة العاشرة                    |
|  | %١٠          |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر            |
|  | %١٠          |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرون                |
|  | %١٠          |       |       | %٠٠  | القيمة الايجارية من السنة الواحد والعشرين إلى السنة الخامسة والعشرون   |
|  |              |       |       | %٠٠  | اجمالي القيمة الايجارية لکامل مدة العقد (٢٥ سنة) + شامل القيمة المضافة |

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

أقر بصحبة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة وبعد هذا ملزماً لي نظاماً.  
الاسم :

التواقيع :

التاريخ:

### ٩-٣ نموذج بيانات مقدم العطاء

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

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

الاسم:

التوقيع :

التاريخ: