



كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكني
بودي هميحة (سكن جماعي)

لعام ٢٠٢٥

رقم المناقصة ٦٤٩٠٦-٨٥٧٨-١٥٠٦١٦

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 وصيانة سكن عاملين بـ وادي همية

• المعلومات الجغرافية •

المخطط
خارج المخططات
المعتمدة

الحي
وادي جليل

النطاق
قطاع غرب مكة

الأحياء المحيطة
أكثر من ٣ أحياء

داخل حد الحرم

المساحة
٢٠٨٥٣٦٨م²

• أبرز معلومات ومميزات الموقع •

عدد الأدوار
المصرح
١٣ أدوار



سهولة الوصول
للموقع



ارتفاع النمو للعمالة
ونقص العرض مقارنة
بالطلب



استراتيجية الموقع
ووجوده بالقرب من
مجمع حياء التجاري
الصناعي

• المعلومات الديموغرافية •



الجمهور المستهدف
سكنى في وادي جليل



الموقع ■ شارع رئيسي ■ شارع فرعية ■ عالم قريبة ■ شارع رئيسية ■ شارع فرعية ■ عالم قريبة ■

فهرس المحتويات

٥	- المقدمة.....	١
٩	- الكروكي المساحي.....	٢
١١	- اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم.....	٣
١٦	- حقوق الشركة 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.

وزارة البلديات والإسكان.	الوزارة
أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.	الأمانة
شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفق الأنظمة الملكية العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (١٤٠٧٤٤) وعنوانها: الشميسى خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية.	الشركة
بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".	البوابة
الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.	مقدم العطاء
الأرض وفق الكروكي المرفق، والمملوكة للشركة	العقارات
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار الأصول و الخدمات المرتبطة بها.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.	الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	الكراسة
هي السنة المالية للدولة، واستثناءً من ذلك تبدأ السنة التشغيلية الأولى من بداية مدة الاستثمار أو بداية تحقيق دخل للمشروع أقرب، وتنتهي بنهاية السنة المالية للدولة.	السنة التشغيلية

٤-تعريفات المنافسة.

المشروع	التعريف
السكن الجماعي	هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعمال والعمالات والعازب والتي تستوعب (٩...) فرداً فأكثر أي كانت فترة إقامتهم في أماكن داخل العمران أو خارجه ويحتوى على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية.
المجمع 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	تحدد由 الشركة
موعد الأخطار بالترسية	تحدد由 الشركة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار الشركة للمستثمر بمراجعةها، 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.

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 التقدم للمنافسة حسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بالكراسة ، مع حق الشركة في استبعاد أي عطاء لا تراه مناسبا .

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

٣-١-٣ يجب على المتقدم أن يتجاوز %٧٥ من المعايير الموضحة في القسم الثامن من الكراسة، على أن يتم تقديم العروض بملفين منفصلين مختومين بعرض فني (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.

٤-١ موعد فتح المظاريف

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

٣-٥ تقديم العطاءات

- ٣-٥-١ على المستثمر قبل 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 عطائه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتياج بأية حالة 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 الإلكتروني وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الإلكترونية 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 الإلكتروني الرسمي مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بالتواصل مع الشركة عن طريق البريد الإلكتروني (invest@abam.sa) وارفاق رقم البلاغ أو البريد الإلكتروني 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 يجب على المستثمر احتساب قيمة الضريبة المضافة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية وذلك وفق نموذج الطرح المعلن بالكراسة..
- ٣-٥-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتواقيع عليه وختمه .
- ٣-٥-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

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

٧-٣ الضمان البنكي

١-٧-٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى المضمون للشركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ١٢ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلأً للتمديد عند الحاجة.

-يقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي، ولا تقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

-في حال التضامن (التحالف) تقدم الضمانات البنكية باسم أعضاء التحالف مجتمعين أو منفردين

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

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

٣-٧-٢-٢ 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 تُرسَّى عليهم المنافسة، فيُفرج عن ضماناتهم بعد صدور قرار الترسية على العطاء الفائز بالمنافسة، ولا يحق المطالبة بإعادة الضمان قبل صدور قرار الترسية النهائي الخاص بالمشروع.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

٣-٨-١-١ يجب إرفاق 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 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 ويحق لها الإضافة أو الحذف 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 جزء لا يتجزأ من الكراسة وملزما لجميع المتنافسين.

٤-٣ تعديل وسحب العطاء :

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

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

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

تفتح المظاريف بحضور جميع أعضاء لجنة فتح المظاريف في الموعد المحدد ويتم ذلك بحضور المستثمر أو مندوبة لجلسة فتح المظاريف ويجب أن يكون مندوب المستثمر المفوض لحضور الجلسة سعودي الجنسية مصطفياً وكالة شرعية أو تفويض 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 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 البروبيلاة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم العطاء، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من تاريخ فتح المظاريف وستقوم الشركة 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 تقوم اللجنة المختصة باستلام العروض الفنية والمالية وفتحها واحالتها بعد ذلك الى لجنة الاستثمار مع مراعاة أن يتم فتح العروض الفنية بشكل مستقل عن العروض المالية قبل ارسالها ومن ثم تقوم لجنة الاستثمار بتقييم العروض الفنية والمالية واعداد محضر شامل لعمليات التقييم الفني والمالي وتزويـد صاحب الصلاحية بها لاتخـاذ قرار الترسـية.

٤-٢-٥ يتم إخطار المستثمرين الذين اجتازت عطاءاتهم التقييم الفني بمـوعد فتح ~~أول عطاء~~ ~~المواعيد~~ التي أرسلت عليه المنافسة فور اعتمـاد قرار الترسـية لمراجـعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ إخطار الأـخـطار لاستكمـال الإجرـاءـات، وإذا لم يراجع خلال هذه المـدة يتم إلغـاء الترسـية ويتم مصادـرة الضمان البنـكي.

٤-٣-٥ يجوز في حال استبعـاد أعلى العروض لأـي سـبـب، التفاوض مع العرض الذي يـليـه.

٦- تسليم المـوقـع.

٦-١-٥ يتم تسليم المـوقـع للمـستـثـمر بمـوجـب محـضر تسـليم مـوقـعـه من الـطـرفـين، وـذلك بعد توقيـع العـقـد مـباـشرـة ما لم يكن هـنـاك عـائـق لـدى الشـرـكـة.

٦-٢-٥ في حال تـأخـر المستـثـمر عن التـوـقـيع على محـضر تسـليم المـوقـع تقوم الشـرـكـة بإـسـال إـشـعار للمـستـثـمر على عنوانـه وتحـسب بـداـية العـقـد من تـارـيخ إـشـعارـه.

٦-٣-٥ يـلتـزم المستـثـمر باستـلام المـوقـع بـحـضـور منـدوـب مـكتـب هـندـسي معـتمـدـه وـتـحملـه كـافـة التـكـالـيف المـتـرـتبـة عـلـى ذـلـكـ.

٦-٤-٥ يـلتـزم المستـثـمر بالـتعـاقـد مع مـكتـب هـندـسي معـتمـدـه وـتـزوـيد الإـدـارـة المـختـصـة بـصـورـة منـ العـقـد المـبرـم بـخـطـاب رـسـمي وـذـلـك فـور اـعـتمـاد محـضر تسـليم المـوقـع عـلـى أن يقومـ المـكتـبـ الهندـسيـ بـعـمل جـمـيعـ المـخـطـطـاتـ التـصـمـيمـيـةـ لـلـمـشـرـوعـ فـيـ مـدـدـةـ أـقـصـاـهـا ٩ـ يـومـ.

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 - طريق ... الخ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة، 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 اللازم من الأمانة والشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والشركة 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 جوهرية أو إعادة توزيع عناصر المشروع المختلفة فيجبأخذ 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 ومتلائمة 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 الشركة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفأً للكراسة والمخططات المعتمدة.

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

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

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

٦- استخدام الموقع للفرض المخصص له.

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

٦-٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار ولا التنازل عن العقار لغيره إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الشركة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديمها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حالة تأجير وحدات أو محل 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 الجهات الأخرى عن أي مخالفة.

٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية

٦-١ يقوم المستثمر بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون مسبقاً عند بداية كل سنة تشغيلية، وذلك بحد أقصى (١٠) أيام من بداية السنة التشغيلية، ويكون سداد الحد الأدنى السنوي المضمون عن السنة التشغيلية الأولى بتاريخ توقيع العقد.

٦-٢ في حال تجاوزت قيمة النسبة المئوية المستحقة للشركة من إيرادات المشروع عن السنة التشغيلية السابقة الحد الأدنى السنوي المضمون في السنة السابقة، يقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق للشركة وذلك بحد أقصى (١٠) يوم من تاريخ نهاية السنة التشغيلية في كل عام ويتم المراجعة والاعتماد من الطرف الأول.

٦-٣ زيادة حصة الشركة بنسبة (٥٪) كل (٥ سنوات) على الحد السنوي المضمون مع إبقاء نسبة مشاركة الدخل ثابتة طوال فترة التعاقد.

٦-٤ تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجرة تمثل ١٪ من مدة العقد، وفي حال تم البدء بالتشغيل وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون للشركة قيمة النسبة المئوية المستحقة لها من دخل المشروع، وفي حال لم يكمل المستثمر انشاء المشروع خلال فترة السماح المقطعة له للتجهيز والبناء فيتحمل سداد الأجرة المستحقة عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الشركة ناتجة عن ذلك ولا يتم تعويض المستثمر عملاً بآثار وجهزه في العقار ويستعان لتحديد الأجرة المستحقة وفقاً لهذه الفقرة بتقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

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 أخل المستثمر بأي من مواد هذه الكراسة أو العقد الاستثماري، ولم يتجاوب مع الشركة في تصحيح الوضع خلال (١٥ يوماً) من تاريخ الإنذار.

- اذا تأخر المستثمر عن دفع الايجار ومشاركة الدخل في بداية السنة التعاقدية وتم اشعاره وانذاره نهائياً حسب نظام إيرادات الدولة
 - لدواعي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة من الجهات المختصة .
 - في حال فسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه فيلتزم المستثمر بسداد قسط الحد الأدنى المضمون للشركة وكذلك متوسط حصة الشركة من الدخل السنوي المتوقع
- ٦- تسليم الموقعا و المنشآت القائمة للشركة.**
- ٦-١- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على الموقع بعد انتهاء مدة العقد الى الشركة ، وعلى المستثمر تسليمها للشركة بحالة جيدة ، وفي حال وجود ملاحظات او إصلاحات على المنشآت فان للشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة او تكليف من تراه 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 الموقعا غيابياً.
 - ٦-٣- يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر وفق الأنظمة 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) لشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً وفقاً للوائح والأنظمة والتعليمات ، وفي حال عدم قيام المستثمر بإغلاق المحلات او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فانه يحق للأمانة او الشركة فتح المحلات أو الوحدات وغيرها بموجب محضر معد بذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقعا غيابياً.

٦-٥- متطلبات الأمن والسلامة.

- ٦-١- على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع اضرار او حوادث تصيب الأشخاص او الأعمال او الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة اذا تطلب الأمر.
- ٦-٢- على المستثمر عدم شغل الطرق او إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة او 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 أدنى مسؤولية على الشركة.

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 الشركة بمجرد تقديمها.

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

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

٦-٦-٤ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الایجار السنوي الذي تم ابرام العقد عليه، ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الایجار السنوي.

٦-٦-٥ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٦-٦-٦ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/١١/٤١٤١هـ وإلى المرسوم الملكي رقم ١٦٥/٥ وتاريخ ١٩/١١/٤١٤١هـ 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.

٦-٦-٧ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات وما يستجد في هذا الشأن.

٦-٦-٨ يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الشركة قبل تعيين المدقق الخارجي.

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 (٣ شهور) ما يعادل ١٪ من مدة العقد غير مدفوعة القيمة على أن تبدأ هذه الفترة من تاريخ استلام الموقع وذلك للتجهيز والانشاء ويتم توزيع قيمة هذه الفترة بواقع خصم خلال السنة الثانية والثالثة والرابعة من العقد وفي حال عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية للتجهيز والانشاء فيتحقق للشركة فسخ العقد ومحظالية المستثمر بسداد القيمة الإيجارية عن فترة التجهيز والانشاء وفي حال لم يكمل المستثمر انشاء المشروع خلال فترة السماح المقطدة له للتجهيز والانشاء فيتحمل سداد الأجرة المستحقة عن تلك الفترة دون ادنى مسؤولية قانونية أو مالية على الشركة ناتجة عن ذلك ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار ويستعان لتحديد الأجرة المستحقة وفقاً لهذه الفقرة بتقييم اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٣- المسئولية عن المخالفات.

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

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 المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من أحد المكاتب المتخصصة قبل البدء وتنفيذ المشروع واعتماد الدراسة من الإدارة المختصة (أن لزم الأمر).

- دراسة بيئية معتمدة من الجهة المختصة (إن لزم الأمر).
- دراسات 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 توفير خدمات متكاملة للموقع كمطبخ مركزي و خدمات مركبة و محلات تجارية و صالون و مجمع رياضي ومطعم وغيرها.
- ٦-٣ يجب الاتقل المساحات المفتوحة في المجمع السكاني عن .٢٠٪ من مساحة الموقع.

٧- الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع.



الشروط الصحية والفنية
والسلامة الالازم توافرها في
المساكن الجماعية.



المكاتب الادارية



الهوية العمرانية



المحلات التجارية



اشتراطات أنشطة
لرعاية المجتمعية



اشتراطات تصميم
مواقف السيارات



المجمعات
الرياضية

٩-٧ 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) عشر 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	٥
% ١٥	الخبرة في تقديم الخدمة	١
% 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	القدرة المالية	
% ٥	رأس المال و السيولة المالية وحوك تمويل بنكي أو صناديق خلال ٥ سنوات	٢
% ٥	القدرات التشغيلية ومنهجية العمل	٣
% ١٠	أ-ملاءمة الحلول المقترحة وتوفير معايير الجودة و السلامة والبيئة و الصحة في المشاريع	
% 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	٤
% ٢٠	منهجية إدارة المشروع	٤
% ٢٠	أ-خطة التنفيذ والجدول الزمن المقترن	
% ١٠	الهيكل التنظيمي	
% ٥	أ-توافر المصادر لتوظيف الموظفين المطلوبين	
% ٥	ب-إدارة الموظفين وخطة التدريب	

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 ٣ مليون ريال سعودي

-وجود شهادة من سمة تفاصيل عدم وجود مطالبات مالية

-وجود عقود ومشاريع بنفس المجال

ثانياً: القدرات التشغيلية ومنهجية التشغيل

يجب على مقدم العطاء أثبات 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 ذات نفس النشاط والانتشار 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 أثبات 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

٢-١-٨ التقييم المالي:

-سيتم فتح المظاريف المالية للعرض التي اجتازت العرض الفني، وسيتم المفاضلة بين العروض المالية وفقاً لهذا القسم -يجب على المستثمر تقديم حد أدنى لایجار السنوي (حسب الجدول أدناه) كما يمكن للمستثمر إضافة نسبة (%) للتنسالك في اجمالي الدخل سنويا.

يتم تقييم العروض المالية وفقاً لما يلي:

نº	بند التقييم	الوزن النسبي	معادلة احتساب الدرجة
١	النسبة المئوية للشركة من العائد السنوي من دخل المشروع	%٣٠.	(قيمة العرض ÷ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × %٣٠.
٢	الحد الأدنى السنوي المضمون للشركة	%٧.	(قيمة العرض ÷ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × %٧.

أ) نموذج طرح المستثمر لعطاء الإيجار (الحد الأدنى)

نº	الفترة التعاقدية	الفترة (الـ)	عدد السنوات	نسبة الزيادة الدورية (%)	قيمة الأجرة السنوية (ريال)	اجمالي القيمة الكلية للفترة (ريال)
١	٣٠	٣٠	١	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٦٦٦٦٦
٢	٣٠	٣٠	٢	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٦٦٦٦٦
٣	٣٠	٣٠	٢	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٦٦٦٦٦
٤	٣٠	٣٠	٥	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٣٣٣٣٣
٥	٣٠	٣٠	٥	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٣٣٣٣٣
٦	٣٠	٣٠	٥	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٣٣٣٣٣
٧	٣٠	٣٠	٥	لا يوجد	٦٦٦٦٦	٣٣٣٣٣

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 شركة البلد الامين 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 مكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع سكني
بـ _____ وادی همیج (سكن جماعي) وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والمواصفات للمنافسة بموجب الإيصال
المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاحتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة
العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

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

اجمالي القيمة الخلية للفترة	نسبة الزيادة	رقمها	كتابه	نسبة الایجار	نسبة الایجار السنوي من السنة الأولى وتدفع في بداية السنة التعاقدية	فترة التجهيز والانشاء (فترة غير مدفوعة)
	–			%..		
	–			%..		السنة الثانية
	–			%..		السنة الثالثة
	–			%..		السنة الرابعة
	–			%..		القيمة الایجارية السنة الخامسة بدون ضريبة القيمة المضافة
	%..			%..		القيمة الایجارية من السنة السادسة إلى السنة العاشرة
	%..			%..		القيمة الایجارية من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر
	%..			%..		القيمة الایجارية من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرين
	%..			%..		القيمة الایجارية من السنة الواحد والعشرون إلى السنة الخامسة والعشرون
				%..		اجمالي القيمة الایجارية لكل مدة العقد (٢٥) سنة) + شامل القيمة المضافة

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

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

التوقيع :

التاريخ:

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

قيمة الحد الأدنى للعائد السنوي المضمون للشركة (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة الإيجار السنوي الثابت ويتم زيادته كل خمس سنوات (٠%)	
كتابة	رقمًا
النسبة المئوية من العائد السنوي من دخل المشروع (%) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
كتابة	رقمًا

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

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

الاسم :

التوقيع :

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: