

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع متعدد

الاستخدامات

حی المعايدة

عام ٢٠٢٣

رقم المعاشرة ١٨٥٧٠٨١٦٣٦

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 مشروع متعدد الاستخدامات في المعايدة

المعلومات الجغرافية

المخطط
خارج المخططات
المعتمدة

الحي
الخنساء

النطاق
قطاع شرق مكة

الأحياء المحيطة
أكثر من ٣ أحياء

داخل حد الحرم

المساحة
٤٣,٩٤ م٢

أبرز معلومات ومميزات الموقع


عدد الأدوار المصرحة
حسب الاشتراطات
التنظيمية والبلدية
بالمنطقة


سهولة الوصول
للموقع


النحو السكاني
الكبير ونقص العرض
مقابلة بالطلب


استراتيجية الموقع
ووجه وده على
شارع الحج الرئيسي

المعلومات الديموغرافية


الفالية السكانية


النحو السكاني
متوازن


الكثافة السكانية
متوازنة


الجمهور المستهدف
سكان في الخنساء



الموقع  شوارع رئيسية 

فهرس المحتويات

٠	- المقدمة.....
٨	- الكروكي المساحي.....
١٣	- اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم.....
١٥	- حقوق الشركة والمستثمر.....
١٧	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....
١٩	- الاشتراطات العامة.....
٢٥	- الاشتراطات الخاصة.....
٢٨	- نموذج الاستثمار.....
٣٠	- الملحقات.....

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

١-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفقاً لأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (١٤٥٧٣٤) وعنوانها: الشميسى خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠٢٥٣٥٩٩٩٩)، 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 المملوكة للشركة وفق الكروكي المرفق.	العقار
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار الأصول والخدمات المرتبطة بها،	المنافسة العامة
هي السنة المالية للدولة، واستثناءً من ذلك تبدأ السنة التشغيلية الأولى من بداية مدة الاستثمار أو بداية تحقيق دخل للمشروع أيهما أقرب، وتنتهي بنهاية السنة المالية للدولة.	السنة التشغيلية
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة من خلال البوابة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	الكراسة

٤-تعريفات المنافسة.

المشروع

إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع متعدد الاستخدامات وفق كراسة الشروط والمواصفات.

٣-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

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 الشركة
موعد الأخطار بالترسيه	تحدد الشركة
تاريخ توقيع العقد بعد الترسية	خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ إشعار الشركة للمستثمر بمراجعتها، 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 الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد

القسم الثاني : الكروكي المساحي

١- الكروكي المساحي الخاص بالموقع.

لِيْكِ بِلَادِ

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 يجب على المتقدم ان يكون لديه سابقة أعمال بما لا يقل عن (خمسة) مشاريع مماثلة

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

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 ترجمة معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات

يقدم العطاء الالكترونياً عن طريق منصة الاستثمار في المدن السعودية فرص، 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.

٣-٤ موعد فتح المظاريف

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

٥-٣ تقديم العطاءات

٣-١ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهاة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكتروني المرفق، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع والمعامل المتعلقة به.

٣-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.

٣-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة الازمة، وذلك طباعةً أو كتابةً باليد.

٣-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوقيع كل صفحات العطاء ومرفقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.

٣-٥ 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 بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (٩٩٩١٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني (inv@momra.gov.sa) وارفاق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ،

٣-٦ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك .

٣-٧ 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 .

٣-٨ 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 .

٣-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللشركة 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

٣-١-٧-٣ 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 الشركة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩ يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًًا لتمديد وقت الحاجة.

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

٣-١-٢-٧-٣ العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي (صورة في التقديم الإلكتروني والاصل يسلم في ظرف مختوم للجنة فيتح المظاريف وذلك في اليوم والموعد المعلن عنه).

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

٣-٣-٧-٣ 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 ترسّى 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 :

٣-٤-٨-٣-١ يجب ارفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة/المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه صلاحية التوقيع نيابة عن الشركة / المؤسسة .

٣-٤-٨-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٣-٤-٨-٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

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

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

٣-٦-٨-٣ تقديم قوائم مالية معتمدة تثبت قدرة المتقدم على انشاء وتشغيل المشروع .

٧-٨-٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .

٨-٨-٣ 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 .

٩-٨-٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

٣-٨-١ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

٣-٨-٢ 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 .

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بـكامل 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، 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 للشركة الغاء المنافسة العامة قبل فتح المظاريف ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب اخطار الكتروني الى 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 الى أي ادعاء بوجود خطاء في العطاء بعد تقديمها .

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

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

فتح المظاريف يحضره 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 مصدقأً من الغرفة التجارية، ويجوز أن يكون الحضور الكترونياً أو افتراضياً عن بعد (سيتم ارسال رابط في نفس يوم فتح المظاريف او قبله) وتعلن الأسعار الواردة في العروض امام 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 البوابة أو أي وسيلة تواصل متاحة للحصول على الاضاح اللازم قبل تقديم العطاء، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من تاريخ فتح المظاريف وستقوم الشركة بالرد الكترونياً على جميع الاستفسارات ولن يعول على أي استفسارات او إجابات شفوية .

القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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

القسم الخامس:

الترسية والتعاقد وتسليم الموقف.

٥-١ الترسية والتعاقد.

١-١٥ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تحال العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

١-١٥ 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 يجوز للشركة إلغاء الترسية و مصادرة الضمان البنكي.

١-١٥ يجوز في حال استبعاد أفضل العروض لأي سبب مع العرض الذي يليه،

٦-٠ تسليم الموقف.

١-٢٥ يتم تسليم الموقف للمستثمر بموجب محضر تسليم موقعاً من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك.

٢-٢٥ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقف تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بدأ العقد من تاريخ الإشعار.

٣-٢٥ يلتزم المستثمر باستلام الموقف بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٢٥ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويده الشركة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقف على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها ٩ يوماً من تاريخ محضر تسليم الموقف.

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 للفرض 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 للشركة.
- 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، والشركة غير مسؤولة عن التأخر 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 الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والشركة غير مسؤولة عن التأخر 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.

٦-٤-٦ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المبني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٩/٢١٤٣٩) وتاريخ (٢٠١٩) ، وتقديم صورة من الشهادة بالشركة.

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 وموافقة 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 وکود 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 الازمة لحلها.

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

٦- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومتلقيته 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 بالکراسة والمخططات المعتمدة.

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

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

يحق للمستثمر إختيار أي نشاط تجاري أو الجمع بين أكثر من نشاط تجاري مناسب له شريطة أن ينطبق على الموقع الاشتراطات الخاصة بهذه الأنشطة ، وأي مخالفة لذلك يحق للشركة فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٦- 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 تقديرها للموقف، على أن ينطبق 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، وتنهي هذه العقود بنهاية مدة عقد الاستثمار الأصلي أو فسخه أو سحبه من المستثمر ويظل المستثمر هو المسئول أمام الشركة والجهات الأخرى عن كل ما يلحق ذلك.

٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.

٦-٨-١ يقوم المستثمر بتسديد القيمة الاجارية السنوية عند بداية كل سنة ايجارية، وذلك بعد أقصى ١٠ أيام من بداية السنة، ويكون سداد القيمة الاجارية للسنة الأولى قبل توقيع العقد.

٦-٨-٢ زيادة دورية لقيمة الاجار للشركة بنسبة .١% كل (.١ سنوات) على الاجار السنوي.

٦-٨-٣ تم تحديد فترة سماح غير مدفوعة الأجرة تمثل .١% من مدة العقد، وفي حال لم يكمل المستثمر انشاء المشروع خلال فترة السماح المعطاة 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

٦-٩ إلغاء العقد.

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

-إذا لم يكمل المستثمر انشاء وتجهيز المشروع خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.

-إذا 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 في بداية السنة التعاقدية وتم اشعاره وانذاره نهائياً.

- لدعوي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة من الجهات المختصة .

- في حال فسخ العقد مع المستثمر اثناء سريانه فيلتزم المستثمر بسداد قسط الحد الأدنى المضمون للشركة وكذلك متوسط حصة الشركة من الدخل السنوي المتوقع.

٦- ا- تسليم الموضع و المنشآت القائمة للشركة.

٦-١- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على الموضع بعد انتهاء مدة العقد الى الشركة ، وعلى المستثمر تسليمها الشركة بحالة جيدة ، وفي حال وجود ملاحظات او اصلاحات على المنشآت فان للشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة أو 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 الموضع غيابياً.

٦-٣- يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر وفق ما تراه مناسباً لأنظمة و التعليمات 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) وللشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً ، وفي حال قيام المستثمر بإغلاق المحلات او الوحدات وغيرها وعدم اخلاقها فانه يحق للشركة بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة 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 الموضع غيابياً.

٦-٢- متطلبات الأمن والسلامة.

٦-١- على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات 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.

٦-٣- يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى/ المبني واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الاسعافات الأولية وحفظ الأمان والتنسق مع الجهة المختصة.

٦-٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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.

٦-١١- على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

٦-٢) أحكام عامة.

٦-٤ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك الشركة بمجرد تقديمها .

٦-١٢- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

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

٦-٤ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات وما يستجد في هذا الشأن.

٦- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الايجار 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 الايجار السنوي.

٦-٢-٦ يلتزم المستثمر بدفع رسوم الأرضي البيضاء على الموقع وأي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٦-١٢- يلتزم المستثمر بدفع رسوم الأرضي البيضاء على الموقع وأي رسوم يفرضها النظام أو تصر بها أوامر سامية أو غيرها.

٤-١٢- 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.

٩-١٢- يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤٦هـ وإلى المرسوم الملكي رقم ١٦٥/٢٠١٩١١/١١/١٤٤٦هـ والذى ينص على التالى:

- 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 السنية.

القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

- ١- مدّة العقد.
- ٢- فترة التجهيز والإنشاء.
- ٣- المسؤولية عن المخالفات.
- ٤- اللوحتات التعریفیة بالمشروع.
- ٥- الدراسات.
- ٦- عناصر المشروع.
- ٧- مؤشرات الأداء الرئيسية

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.

يمضي المستثمر فترة (.٣ شهراً) والتي تعادل (.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 (.١ شهر) من الدفعه الثانية، خصم (.٨ شهر) من الدفعه الثالثة، خصم (.٦ شهر) من الدفعه الرابعة، خصم (.٦ شهر) من الدفعه الخامسة، وفي حال لم يكمل المستثمر انشاء المشروع خلال فترة السماح المعمطه 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- المسؤولية 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 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 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 للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى أمانة العاصمة المقدسة .

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

- دراسة بيئية معتمدة من الجهة المختصة (إن لزم الأمر).
- دراسات الأمان وسلامة وما في حكمها معتمدة من مكاتب استشارية مؤهلة بعد عرضها على الجهة المختصة وموافقتهم عليها.
- أي دراسة أخرى بتنطليها المشروع.

٦- عناصر المشروع.

- ٦-١ يجب أن يكون المبنى / المبني مسلح.
- ٦-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٦-٣ يحق للمستثمر اختيار أي نشاط تجاري أو الجمع بين أكثر من نشاط تجاري مناسب له شريطة أن ينطبق على الموقع الاشتراطات الخاصة لهذه الأنشطة مع مراعات المساحات والمواقف والاشتراطات الخاصة بكل نشاط .
- ٦-٤ يجب على المستثمر توفير مسطحات خضراء بنسبة ٥٪ على الأقل من المساحة المخصصة للبناء.
- ٦-٥ يجب على المستثمر توفير عدد (٢) موقف سيارة للشحن الكهربائي بحد أدنى.



الهوية العمرانية لعمارة
مكة المكرمة

القسم الثامن : نموذج الاستثمار

٨-١. كيفية تقييم العروض.

القسم الثامن:

نموذج الاستثمار

١-٨ كيفية تقييم العروض والترسية.

تقييم العروض على مرحلتين وهي:

المرحلة الأولى : التقييم الفني.

المرحلة الثانية : التقييم المالي.

المرحلة الاولى : التقييم الفني:

تدرس العطاءات المقدمة فنياً وفق الجدول الموضح أدناه:

غير مجتاز	مجتاز	العنصر	٥
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	خبرة في تنفيذ وتطوير أعمال سابقة لمشاريع قام بها المستثمر على الأقل عن خمسة مشاريع مشابهة للمشروع المقترن (ارافق ملف الشركة وعرض المشاريع السابقة وحالة الإنجاز)	١
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	دراسة أولية للمشروع مع مراعاة نواحي الاستدامة والتكامل مع البيئة والتمشى مع الهوية العمرانية في التصاميم المقترنة (عرض).	٢
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	خطة عمل تنفيذ المشروع وتكلفته من مرحلة التصميم إلى مرحلة التشغيل (عرض).	٣
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	أثبات القدرة المالية على الاستثمار بما يتناسب مع رأس مال المشروع ومتواافق مع خطة العمل المقدمة (عرض لمشاريع سابقة وتكلفتها) وتقديم صورة من الحسابات المدققة لآخر عامين.	٤

المرحلة الثانية : التقييم المالي:

يتم تحويل العطاء المجتاز فنياً إلى اللجنة المختصة لدراسة العرض المالي.

القسم التاسع : الملحقات

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

٩- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

المستند	المرفق	غير مرفق	٥
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 الأمين للتنمية والتطوير العقاري) 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 / / ١٤٤٣هـ الموافق / / ٢٠٢٣، المتضمن رغبتكم استثمار موقع في مكة المكرمة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع تجاري ، شرق مكة المكرمة - حي المعابدة وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والمواصفات للمنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة 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:

الإيجار السنوي				
أجمالي القيمة الكلية للفترة	نسبة الزيادة الدورية	رقمًا	كتابه	القيمة الإيجارية
	%.			القيمة الإيجارية من السنة الأولى إلى السنة الخامسة
	%.			القيمة الإيجارية من السنة السادسة إلى السنة العاشرة
	%.			القيمة الإيجارية من السنة الحادية عشر إلى السنة الخامسة عشر
	%.			القيمة الإيجارية من السنة السادسة عشر إلى السنة العشرين
	%.			القيمة الإيجارية من السنة العشرين إلى السنة الخامسة والعشرين
				أجمالي القيمة الإيجارية لـ ٢٥ سنة (شامل القيمة المضافة)

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

أقر بصحمة المعلومات والبيانات التي كتبتها وبكل ما ورد في الكراسة ويعد هذا ملزماً 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 ويعد هذا ملزماً لي نظاماً.

الاسم :

التوقيع :

التاريخ: