

# كراسة الشروط والمواصفات لمشروع تطوير و إنشاء مشروع على قطعة أرض في حي الشعلة – الدمام

للعام 2025م رقم الإصدار (01)

رقم الفرصة الاستثمارية (06-25-185356-4001)

## جدول المحتويات

4	<b>القسم 1: معلومات أساسية وتمهيدية</b>
4	1. الغرض من الكراسة
4	2. نبذة عن شركة أشراق
5	3. تعريف بالفرصة الاستثمارية
5	4. الكراسة وثيقة متكاملة
5	5. إخلاء المسؤولية
6	6. جدول المصطلحات
7	7. الجدول الزمني للمنافسة
8	<b>القسم 2: وصف العقار والمشروع</b>
8	8. موقع الأرض ووصفها
9	9. طبيعة المشروع المستهدف
9	10. نموذج الاستثمار ومدته وآلية السداد
13	<b>القسم 3: المتطلبات النظامية وإرشادات التقديم</b>
13	11. قيمة شراء كراسة الشروط والمواصفات
13	12. شروط أهلية التقديم
14	13. الاشتراطات الخاصة بالتحالفات
15	14. الضمانات
16	15. قائمة التحقق من المستندات
17	16. إرشادات إعداد العطاء والمرفقات
18	<b>القسم 4: آلية التقديم واستلام العطاءات</b>
18	17. طريقة ومكان التقديم
19	18. كتابة الأسعار وعملة العروض
19	19. مدة سريان العطاء
19	20. آلية فتح المظاريف
20	21. سحب العطاء أو تعديله
20	<b>القسم 5: تقييم العروض</b>
20	22. الإلتزام بالشروط
20	23. طريقة المفاضلة

21	24. التأهيل المسبق
21	25. التقييم الفني
23	26. التقييم المالي
24	27. تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV
25	<b>القسم 6: الترسية والتعاقد</b>
25	28. إجراءات الترسية
25	29. توقيع العقد
25	<b>القسم 7: إلغاء المنافسة</b>
26	<b>القسم 8: الاشتراطات العامة</b>
26	30. توصيل الخدمات للموقع
26	31. البرنامج الزمني للتنفيذ
26	32. الموافقات والتراخيص
26	33. تنفيذ الأعمال
27	34. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
27	35. حق شركة أشراق في الإشراف على المشروع
28	36. تقرير المقاول والمكتب الهندسي
29	37. متطلبات السلامة والأمن
29	38. متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة
29	39. الاشتراطات الفنية
30	<b>القسم 9: الاحكام القانونية</b>
30	40. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
30	41. إلغاء / فسخ العقد
32	42. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد
32	43. السرية
33	<b>القسم 10: الملحقات / المرفقات</b>

## القسم 1: معلومات أساسية وتمهيدية

### 1. الغرض من الكراسة

1.1. تُعد هذه الكراسة وثيقة مرجعية تفصيلية تهدف إلى تزويد المستثمرين المهتمين بكافة المعلومات الأساسية المتعلقة بالفرصة الاستثمارية المطروحة من قبل شركة أشراق للتنمية والتطوير، والمتعلقة بمشروع تطوير وإنشاء وتشغيل نشاط استثماري على قطعة أرض تقع في حي الشعلة بمدينة الدمام. وتتضمن الكراسة وصفًا للعقار محل الاستثمار، ونموذج العلاقة التعاقدية المقترحة، والمتطلبات الفنية والتنظيمية، وآلية التقديم، والتقييم، والترسية.

### 2. نبذة عن شركة أشراق

2.1. شركة أشراق للتنمية والتطوير هي شركة شخص واحد مملوكة بالكامل من أمانة المنطقة الشرقية، مساهمة مقفلة، سعودية الجنسية، تأسست بمدينة الدمام بتاريخ 1443/02/19 هـ (الموافق 2021/09/26م)، ومسجلة بالسجل التجاري رقم (2050149112). وتُعد شركة أشراق الذراع الاستثماري والتنموي لأمانة المنطقة الشرقية، وتتمتع بالشخصية الاعتبارية والاستقلال المالي والإداري في ممارسة الأنشطة الاستثمارية، وفقًا لما تتيحه الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

2.2. تعمل شركة أشراق على تطوير أراضٍ مملوكة لها واستثمارها في مشاريع تنموية ومتعددة الاستخدامات داخل المنطقة الشرقية، وفق نماذج تعاقدية متنوعة مع القطاع الخاص. وتقوم الشركة بطرح فرص استثمارية ضمن أراضيها الخاصة، بما يعزز استغلالها ويحقق عوائد طويلة الأجل.

2.3. العقار موضوع هذه المناقصة هو قطعة أرض مملوكة بالكامل لشركة أشراق، تقع في حي الشعلة بمدينة الدمام، وتحمل رقم القطعة (1) ضمن المخطط رقم ش.د/1453، بمساحة إجمالية تبلغ 39,671.47 مترًا مربعًا (تسعة وثلاثين ألفًا وستمئة واحدًا وسبعين مترًا مربعًا و47 جزءًا من المتر). وتتمتع الشركة بكامل الصلاحيات النظامية في طرح الأرض للاستثمار، وفق الشروط والأحكام الموضحة في هذه الكراسة.

### 3. تعريف بالفرصة الاستثمارية

- 3.1. تتضمن هذه الفرصة الاستثمارية تطوير وإنشاء وتشغيل مشروع متعدد الاستخدامات على قطعة أرض تقع في حي الشعلة بمدينة الدمام، ضمن المخطط رقم ش.د/1453، وتحمل رقم القطعة (1)، بمساحة إجمالية تبلغ 39,671.47 مترًا مربعًا، وتعود ملكيتها بالكامل لشركة أشراق للتنمية والتطوير.
- 3.2. يُطرح المشروع بعقد مدته (37) سنة مع فترة سماح للإنشاء والتجهيز، يلتزم خلاله مقدم العطاء الفائز بسداد قيمة إيجارية سنوية تدفع مقدّمًا، بالإضافة إلى نسبة من إجمالي الإيراد السنوي أيهما الأعلى من القيمتين.

### 4. الكراسة وثيقة متكاملة

- 4.1. تُعد هذه الكراسة بكامل محتواها من أقسام وملاحق ومرفقات وثيقة واحدة متكاملة، ويُفسّر كل جزء منها في سياق الأجزاء الأخرى وبما يكملها. ويُعتد بكامل الكراسة كأساس للتقييم، ولا يجوز تفسير أي بند منها بمعزل عن بقية الوثائق المرتبطة بها.

### 5. إخلاء المسؤولية

- 5.1. قامت شركة أشراق للتنمية والتطوير بإعداد هذه الكراسة بما في ذلك الملاحق المرفقة بهدف استقطاب العروض من المستثمرين والمطورين، ممن تنطبق عليهم الشروط بهذه الكراسة، في مثل هذا النوع من المشاريع، وقد جرت إتاحة هذه الكراسة لمن يرغب، على افتراض أن مقدمي العروض هم كيانات مثل المؤسسات أو الشركات مصنفة لمثل هذه النشاطات.
- 5.2. يعتبر هذا المستند دعوة لتقديم العروض ولا يخول مقدم العرض ادعاء وجود عقد مع شركة أشراق للتنمية والتطوير، ولا يشكل هذا المستند أي علاقة تعاقدية بين شركة أشراق للتنمية والتطوير وأي طرف من الأطراف، ويتعين على مقدم العرض إجراء التقييم اللازم والسعي للحصول على الاستشارات المهنية المتخصصة على حسابه الخاص دون تكبد شركة أشراق للتنمية والتطوير أي مصاريف بهذا الخصوص.

## 6. جدول المصطلحات

المصطلح	التعريفات
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما فى حكمها
الشركة	شركة أشراق للتنمية والتطوير
الكراسة	هذه الكراسة والتي تحتوي على الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها
مساحة البناء	هي المساحة المخصصة لإقامة المباني الاستثمارية عليها
المستثمر	الشخص الاعتباري (شركة أو تحالف شركات) الذي يتم التعاقد معه لتنفيذ المشروع محل هذه المنافسة بعد الترسية، ويشمل مقدم العطاء فى حال فوزه.
المشروع	تطوير وإنشاء مشروع تجاري متعدد الاستخدام على قطعة أرض مملوكة للشركة
مقدم العطاء	الشخص الاعتباري (شركة أو تحالف شركات) الذي يتقدم بعطاءه المالي والفني استجابةً لهذه الكراسة ضمن المدة المحددة، ويلتزم بكامل الشروط والمتطلبات المنصوص عليها فيها.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (فرص)
الموقع	قطعة الأرض رقم (1) بالمخطط رقم ش.د 1453 بحي الشعلة بمدينة الدمام ومساحتها 39,671.47 متر مربع

## 7. الجدول الزمني للمنافسة

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	الموعد النهائي للأسئلة والأجوبة
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحده شركة أشراق	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده شركة أشراق	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشرة يوماً من تاريخ إشعار شركة أشراق للمستثمر بمراجعتها فان لم يراجع يرسل له إشعار نهائي ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم الموقع من شركة أشراق والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

تتمتع شركة أشراق بالحق الكامل في تعديل المواعيد الواردة في الجدول أعلاه، وفقاً لما تراه مناسباً وبحسب تقديرها المطلق. وفي حال حدوث أي تعديل، تلتزم شركة أشراق بإبلاغ المتنافسين بالتغيير في المواعيد ضمن فترة معقولة، وذلك باستخدام نفس الوسائل المعتمدة التي تم من خلالها طرح المنافسة ابتداءً.

## القسم 2: وصف العقار والمشروع

### 8. موقع الأرض ووصفها

الموقع	الدمام - حي الشعلة	المخطط	ش د 1453	رقم القطعة	ت 1
نوع الموقع	تجاري	المساحة الإجمالية		39,671.47 م <sup>2</sup>	
احداثيات الموقع	X	26.3688005739096			
	Y	50.0936712073244			
نوع النشاط	تجاري متعدد الاستخدامات كما هو موضح بالكراسة				
رابط موقع الارض	<a href="#">رابط موقع الأرض على خرائط Google</a>				
مرفق المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) ملحق رقم (3)					

- 8.1. على مقدم العطاء وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع ونطاق عمل المشروع معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع وجاهزيته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.
- 8.2. على مقدم العطاء التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- 8.3. لا يؤثر وجود انشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء في تنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص.
- 8.4. لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

## 9. طبيعة المشروع المستهدف

- 9.1. الموقع عبارة عن أرض فضاء مخصصة لاستخدام تجاري، ويُنْتَاح تطوير المشروع في إطار أحد أو بعض الأنشطة التالية على سبيل المثال لا الحصر:
- الأنشطة الصحية
  - الأنشطة التجارية
  - الضيافة والإيواء السياحي
  - أنشطة أخرى متوافقة مع التصنيف النظامي للموقع
- 9.2. يلتزم مقدم العطاء بتقديم تصور شامل للمشروع المقترح، يشمل التخطيط المعماري والتشغيلي، وتنفيذ البنية التحتية والفوقية، وتشغيل وصيانة كافة مرافق المشروع طوال مدة العقد.

## 10. نموذج الاستثمار ومدته وآلية السداد

### 10.1. نوع العلاقة التعاقدية

1. يُستثمر الموقع من خلال عقد تأجير واستثمار طويل الأجل ومشاركة في الإيراد، بحيث يلزم المستثمر بسداد:
- أ. قيمة إيجارية سنوية مضمونة تُدفع مقدّمًا "القيمة الإيجارية المضمونة".
- ب. بالإضافة إلى نسبة مئوية من إجمالي إيراد المشروع السنوي "النسبة المئوية من إيراد المشروع".
2. ويُحتسب العائد السنوي المستحق لشركة أشراق على أساس أنه إذا تجاوزت النسبة المئوية من إجمالي إيراد المشروع القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، يُعتمد الأعلى بينهما، وإذا كانت النسبة مساوية أو أقل، يُكتفى بتحصيل القيمة الإيجارية المضمونة.

### 10.2. مدة العقد وفترة التجهيز

1. مدة العقد (37) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ توقيع محضر استلام الموقع من قبل الطرفين (الملحق رقم 2 – محضر تسليم الموقع)، على ألا يتجاوز ذلك (30) يومًا من تاريخ توقيع العقد من الطرفين. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر التسليم، يتم إشعاره خطيًا وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
2. تشمل مدة العقد فترة تجهيز وإنشاء مدتها (24) شهرًا تُعد غير مدفوعة الأجرة ضمن القيمة الإيجارية السنوية المضمونة.

3. يجوز تمديد العقد لمدة أو مدد مماثلة بموجب اتفاق خطي عبر ملحق عقد موقع من الطرفين، على أن يُبرم هذا الملحق قبل نهاية مدة العقد الأصلية بسنة على الأقل، وبعد إعادة تقييم قيمة الاستثمار وشروط التمديد.

### 10.3 آلية السداد والتقارير المالية

1. تُسدد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة في بداية كل سنة تعاقدية، وبحد أقصى خلال (10) أيام من بدايتها.
2. السنة التعاقدية الأولى والثانية تُعدان ضمن فترة التجهيز والإنشاء (24 شهرًا)، ولا تُستحق خلالهما القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، مع بقاء التزام المستثمر بتقديم التقارير المالية وإثبات الإيرادات المتحققة إن وجدت.
4. تسدد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة للسنة التعاقدية الثالثة عند توقيع العقد - والتي تُعد أول سنة يُطبَّق فيها القيمة الإيجارية السنوية المضمونة بعد انتهاء فترة التجهيز- وفي حال عدم سدادها عند توقيع العقد، تحتفظ شركة أشراق بحق مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
5. إذا حقق المشروع إيرادات خلال السنة التعاقدية الثالثة، يتم مقارنة: قيمة النسبة المئوية من إجمالي الإيراد (وفق النسبة المحددة من مقدم العرض)، مع القيمة الإيجارية السنوية المضمونة المدفوعة مسبقًا، ويلزم المستثمر بسداد الفرق لشركة أشراق إذا كانت النسبة من إجمالي الإيراد أعلى.
6. إذا تجاوزت نسبة المشاركة في إجمالي الإيراد للقيمة الإيجارية السنوية المضمونة، يلزم المستثمر بسداد الفرق خلال (10) أيام من نهاية الربع الأول من السنة المالية الجديدة.
7. يلتزم المستثمر بتقديم التقارير المالية السنوية المدققة خلال (90) يومًا من نهاية شهر ديسمبر من سنة، تتضمن:
  - أ. إجمالي إيرادات المشروع للسنة السابقة،
  - ب. قيمة النسبة المئوية المستحقة لشركة أشراق من دخل المشروع.
8. بالنسبة إلى السنة التعاقدية الأولى والثانية، وهما ضمن فترة التجهيز المحددة بـ (24) شهرًا، والمعفيتان من سداد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، يلتزم المستثمر بما يلي:
  - أ. تقديم تقارير مالية سنوية مدققة خلال (90) يومًا من نهاية كل سنة، تتضمن:
    - أ. إجمالي الإيرادات المحققة من المشروع خلال السنة التعاقدية الأولى والثانية (كل سنة على حدة) إن وجدت.

ii. قيمة النسبة المستحقة لشركة أشراق من إجمالي الإيراد المحقق لكل سنة إن وجدت.

9. تُستخدم هذه التقارير كأساس لاحتساب نسبة المشاركة من إجمالي الإيراد والمستحق لشركة أشراق عن تلك السنتين، باعتبار أن الإيجار المضمون لا يُطبق خلالهما، مع استمرار استحقاق الشركة للفرق بين القيمة الإيجارية المضمونة والنسبة المئوية من إيراد المشروع.

10. يُلزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي مرخص لتدقيق القوائم والتقارير المالية طيلة مدة العقد، ويتحمل تكاليف ذلك.

#### 10.4. جدول سداد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة

يلتزم المستثمر بسداد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة وفق الجدول التالي، ويُعد هذا الجدول جزءاً لا يتجزأ من الالتزامات المالية في العقد. ويُطبق مبدأ الزيادة الدورية بنسبة (5%) كل خمس سنوات، ابتداءً من السنة التعاقدية السادسة، وتحتسب الزيادة على آخر قيمة إيجارية سنوية سابقة:

السنة	النسبة المستحقة من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة	موعد سداد القيمة الإيجارية
الأولى	100%	السنة الأولى: معفية بسبب فترة التجهيز والانشاء ولكن تستحق الشركة النسبة المستحقة من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة عن السنة الثالثة عند توقيع العقد
الثانية - الثالثة	0%	السنة الثانية: معفية بسبب فترة التجهيز والانشاء السنة الثالثة: تم سدادها مقدماً عند توقيع العقد
الرابعة - الخامسة	100%	دفعة واحدة عند بداية كل سنة تعاقدية
السادسة - العاشرة	105.0%	دفعة واحدة عند بداية كل سنة تعاقدية مع تطبيق الزيادة الدورية 5% لكل خمس سنوات وتحتسب على قيمة الفترة التي تسبقها
الحادي عشر - الخامسة عشر	110.25%	

السنة	النسبة المستحقة من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة	موعد سداد القيمة الإيجارية
السادسة عشر - العشرون	115.76%	دفعة واحدة عند بداية كل سنة تعاقدية مع تطبيق الزيادة الدورية 5% لكل خمس سنوات وتحسب على قيمة الفترة التي تسبقها
الحادي والعشرون - الخامسة والعشرون	121.55%	
السادسة والعشرون - الثلاثون	127.63%	
الحادي والثلاثون - الخامسة والثلاثون	134.01%	
السادسة والثلاثون - السابعة والثلاثون	140.71%	

### 10.5. التعديل الدوري على العائد السنوي

يزيد العائد السنوي المضمون لشركة أشراق بنسبة (5%) بعد كل خمس سنوات، ابتداءً من السنة السادسة، وتُحتسب الزيادة بناءً على القيمة الإيجارية السنوية المضمونة للفترة السابقة.

10.6. في حال عدم رغبة المستثمر في استكمال أعمال التجهيز والإنشاء للمشروع خلال فترة التجهيز المحددة بـ (24) شهرًا، يلتزم المستثمر بسداد القيمة الإيجارية السنوية المضمونة عن تلك الفترة ويُعد ذلك بمثابة تعويض مقابل إشغال الأرض دون تحقيق الغرض الاستثماري المحدد.

10.7. في حال تعذر استكمال أعمال التجهيز والإنشاء خلال مدة التجهيز الأصلية البالغة (24) شهرًا، يمكن للمستثمر التقدم بطلب خطي إلى شركة أشراق بطلب تمديد الفترة، وذلك قبل انتهائها بمدة كافية. ولا يُعد التمديد نافذًا إلا بموجب موافقة كتابية صريحة من شركة أشراق، وتحفظ الشركة بحقها الكامل في رفض الطلب دون أن يترتب عليها أي التزام أو

تعويض. وفي حال الموافقة على التمديد، تكون مدة التمديد مدفوعة الأجرة، ويُحتسب مقابلها قيمة إيجارية تُحدد بنسبة من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، بما يتناسب مع عدد الأشهر المعتمدة للتمديد.

### 10.8. ضريبة القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة المترتبة على القيمة الإيجارية السنوية أو النسبة المئوية من إجمالي إيراد المشروع لشركة أشراق، وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

## القسم 3: المتطلبات النظامية وإرشادات التقديم

### 11. قيمة شراء كراسة الشروط والمواصفات

11.1. قيمة كراسة الشروط والمواصفات تحدد بمبلغ وقدره (2000) ريال، يسدد عن طلب شراء الكراسة لدخول المنافسة.

11.2. تعتبر هذه القيمة نظير الحصول على الوثائق والمستندات المرتبطة بالمنافسة والاطلاع عليها.

11.3. لا تسترد قيمة الكراسة بأي حال من الأحوال سواء في حالة تقديم العرض، أو عدم تقديمه، أو الفوز بالمنافسة، أو عدم الفوز بها. وكما أن إتمام عملية شراء الكراسة، يعد فيها المتقدم مقراً وموافقاً على هذا الشرط، وليس له الحق في المطالبة باسترداد القيمة أو جزء منها تحت أي ظرف.

### 12. شروط أهلية التقديم

12.1. يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال الاستثمارات التجارية التقدم في هذه المنافسة ما عدا:

- من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، وذلك حتى تنتهي مدة المنع.
- المفلسون أو المتعثرون وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
- الشركات التي بدأت أو قيد التصفية أو بدأت أو تحت إعادة التنظيم المالي.

- المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية وذلك لمدة (2) سنتين من تاريخ الحكم أو القرار.
- 12.2. ويحق للشركة إلغاء العطاء المقدم من مقدم العطاء أم فسخ العقد إذا تمت الترسية عليه إذا ثبت أن المستثمر قد أخفى أيًا من هذه الموانع الواردة في الفقرة ولها حق الرجوع على المستثمر بأي أضرار تكبدتها الشركة.
- 12.3. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### 13. الاشتراطات الخاصة بالتحالفات

#### 13.1. شروط التحالف

- يجوز لشركتين أو أكثر التقدم بعطاء مشترك من خلال تشكيل تحالف، وذلك وفقًا للشروط التالية:
- 1. تقديم العطاء باسم عضو واحد فقط من أعضاء التحالف ("العضو الرئيس").
- 2. إبراق اتفاقية تحالف أو تضامن موقعة من جميع الأطراف، توضّح:
  - أ. التزاماتهم المشتركة تجاه المنافسة.
  - ب. الأعمال التي سيقوم بها كل طرف.
  - ج. تحديد العضو الرئيس كممثل قانوني عن التحالف أمام شركة أشراق، وله صلاحية التوقيع والمخاطبات.
- 3. أن تكون اتفاقية التحالف مُبرمة قبل تقديم العطاء، ومصدّقة من الغرفة التجارية أو من الجهة النظامية المختصة (ككاتب العدل أو موثق).
- 4. أن تنص الاتفاقية على أن جميع الأطراف مسؤولون مجتمعين أو منفردين عن تنفيذ كامل نطاق المشروع، بما في ذلك الالتزامات المالية والفنية.
- 5. أن يتم ختم جميع وثائق العطاء من جميع أعضاء التحالف، وتُقدّم الاتفاقية ضمن العطاء.
- 6. لا يجوز لأي طرف في التحالف التقدم للمنافسة بشكل منفرد، أو الدخول في تحالف آخر في ذات المنافسة.
- 7. لا يجوز تعديل اتفاقية التحالف بعد تقديمها، إلا بموافقة كتابية مسبقة من شركة أشراق.

#### 13.2. التوقيع والتفويض

- يجب أن يتم التوقيع على العطاء وكافة الوثائق المرفقة من قبل أصحاب الصلاحية النظامية لدى كل عضو من أعضاء التحالف، أو بموجب تفويض أو وكالة شرعية.

### 13.3. الاستبعاد

تحتفظ شركة أشراق بحق استبعاد أي عطاء غير مستوفٍ للشروط الشكلية المتعلقة بالتحالف، بما في ذلك:

1. غياب اتفاقية التحالف،
2. عدم توقيع المستندات من جميع الأطراف،
3. أو عدم إرفاق الوثائق النظامية المطلوبة.

### 14. الضمانات

14.1. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من عطاء القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند طلب من شركة أشراق، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًا لمدة لا تقل عن تسعين (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة بطلب من شركة أشراق.

14.2. يستبعد كل عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان لمقر الشركة، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من عطاء القيمة الإيجارية السنوية المضمونة، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

14.3. يلتزم المستثمر الفائز بتقديم ضمان بنكي (ساري طوال مدة العقد ويجدد بشكل سنوي) بقيمة (100%) من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة لشركة أشراق للتنمية والتطوير عند توقيع العقد، ويستخدم في حال عدم التزام المستثمر بنود العقد أو الكراسة، ويقدم الضمان المذكور على شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، ويكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وواجب الدفع عند طلب من شركة أشراق، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

14.4. في حال التحالف يجب تقديم ضمان البنكي باسم أحد أعضاء التحالف، على أن يكون خطاب الضمان ممثلًا لشروط الكراسة، كما يمكن لأعضاء التحالف تقديم أكثر من ضمان بنكي لاستيفاء مبلغ الضمان كاملًا.

14.5. يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة عند الترسية، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة عند سداد القيمة الإيجارية المستحقة عن السنة الأولى كاملة.

## 15. قائمة التحقق من المستندات

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع من صاحب الصلاحية؟
1	المستند النظامي الذي يثبت أن توقيع العرض المالي والفني وكافة مرفقاته صادر من الشخص المخول نظامًا بالتوقيع عن مقدم العرض (وكالة شرعية، أو عقد التأسيس، أو النظام الأساس)، أو من المفوض النظامي المباشر وفقًا لتفويض رسمي صادر عن الممثل النظامي ومصدق من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية سارية المفعول، على أن يُرفق ما يثبت صلاحية المفوض بالتوقيع نيابةً عن مقدم العرض		
2	نموذج تقديم العرض المالي (ملحق رقم 1 في الكراسة) موقع من المخول نظامًا، ومختومًا بالختم الرسمي لمقدم العرض وموجود بداخل ظرف مستقل ومغلق		
3	مستندات العرض الفني حسب التفاصيل والمتطلبات الواردة في هذه الكراسة منظمة وفق تسلسل واضح، دون تضمين أي معلومات مالية		
4	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يومًا من التاريخ المحدد لفتح المضاريف وان يكون بقيمة لا تقل عن 25% من القيمة الإيجارية السنوية		
5	صورة من عقد التأسيس / النظام الأساس للمستثمر وصورة سارية المفعول من السجل التجاري مع ارفاق الأنشطة في السجل التجاري		
6	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
7	شهادة التسجيل الضريبة المضافة		
8	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	صورة إثبات العنوان الوطني		
12	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من صاحب الصلاحية أو المفوض على جميع الصفحات من مقدم العطاء		
13	نسخة من إيصال إثبات سداد قيمة الكراسة		

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع من صاحب الصلاحية؟
14	القوائم المالية المدققة لآخر ثلاث سنوات بما يتوافق مع معايير الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين		

يتحمل مقدم العطاء مسؤولية التأكد من استكمال كافة المستندات والبيانات المطلوبة ضمن هذه القائمة. ويُعد عدم تقديم أي من المستندات أو عدم الالتزام بالشروط والتعليمات الواردة في هذه القائمة سببًا كافيًا لاستبعاد العطاء دون إشعار مسبق.

## 16. إرشادات إعداد العطاء والمرفقات

16.1. اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع المرفقات والبيانات، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

16.2. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة مختص، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

16.3. التقويم الميلادي هو المعمول به في الكراسة والعقد.

16.4. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من مقدم العطاء نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة نظامية حسب الأصول.

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

16.6. في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود الكراسة وملحقاتها، يجب على المستثمر الاستفسار من شركة أشراق للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وسيتم الرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. وترحب شركة أشراق بالرد على جميع استفسارات

واقترحات المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات من خلال منصة فرص او التواصل مع شركة أشراق عبر البريد الإلكتروني [competitions@ashraq.sa](mailto:competitions@ashraq.sa)

16.7. على المستثمر وقبل تقديم عطاءه ان يقوم بمعاينة الموقع ونطاق عمل المشروع معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة وان يتعرف تعرفا تاما على الأوضاع السائدة به والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه بحيث لا يحق له لاحقا الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع ونظام البناء والاعمال المتعلقة به.

#### القسم 4: آلية التقديم واستلام العطاءات

##### 17. طريقة ومكان التقديم

17.1. على الراغبين في المنافسة بشراء كراسة الشروط والمواصفات وتقديم العطاء عن طريق "المنافسة الإلكترونية" في منصة فرص <https://furas.momah.gov.sa/ar> ، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة للعرض الفني فقط.

17.2. يسلم العرض المالي في ظرف مغلق ومختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه على العنوان التالي:

شركة أشراق للتنمية والتطوير – برج عبد الهادي الحقيط 3920 الطابق الثالث، شارع الأمير تركي، حي الخبر الشمالية، 34425 الخبر، المملكة العربية السعودية  
[رابط مقر الشركة على خرائط Google](#)

17.3. في حال تعذر تقديم العرض الفني عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فعلى مقدم العطاء أن يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مغلق و مختوم يحتوي على ظرفين منفصلين مغلقين واحد للعرض الفني و الاخر للعرض المالي ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم 199099 او عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momah.gov.sa](mailto:inv@momah.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

## 18. كتابة الأسعار وعملة العروض

- 18.1. تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة ما لم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.
- 18.2. يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
1. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات وبدون أي ضريبة، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
  2. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي، ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.
  3. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وفي حال تصحيح أو تعديل عرض السعر، فيجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

## 19. مدة سريان العطاء

تكون مدة سريان العطاء تسعون (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولشركة أشراق الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## 20. آلية فتح المظاريف

- 20.1. سيكون مكان فتح المظاريف في الموعد والمكان الذي تحدده الشركة
- 20.2. يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.
- 20.3. يحق لشركة أشراق تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فستقوم شركة أشراق بإخطار جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل.

## 21. سحب العطاء أو تعديله

- 21.1. لا يحق للمستثمر أن يسحب عرضه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف
- 21.2. لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

## القسم 5: تقييم العروض

### 22. الالتزام بالشروط

- 22.1. سوف تقوم الشركة بالفحص والتدقيق على كل عرض للتأكد من اكتماله واستفائه لجميع المتطلبات الواردة في وثائق الطرح ويستبعد العرض الذي لم يستوف الوثائق والطلبات.
- 22.2. كل عرض يجب ان يجتاز مرحلة تقييم الالتزام بالمعايير والشروط.
- 22.3. يحق للشركة ووفق تقديرها الخاص طلب معلومات مكملة او وثائق من مقدم العرض.
- 22.4. يجب اجتياز التأهيل المسبق للانتقال الى العرض الفني، وللانتقال العرض المالي يتوجب اجتياز التأهيل المسبق والتقييم الفني.

### 23. طريقة المفاضلة

- 23.1. سوف يتم تقييم العروض على ثلاث مراحل وتشمل:
1. التأهيل المسبق
  2. التقييم الفني
  3. التقييم المالي
- 23.2. يعتمد التقييم العام للعروض على اجتياز مقدم العطاء لمرحلة **التأهيل المسبق** وفق مبدأ **ناجح/ غير ناجح**، وذلك في جميع بنود ومتطلبات التأهيل المسبق. ويتم استبعاد العروض غير المجتازة، والانتقال بالعروض الناجحة فقط إلى مرحلة التقييم الفني.
- 23.3. يعتمد التقييم الفني على تحقيق العرض المقدم نسبة لا تقل عن (70%) من إجمالي معايير التقييم الفني المعتمدة، ويُعد العرض ناجحاً فنياً في حال تحقيق هذه النسبة كحد أدنى.
- 23.4. وبعد استكمال التقييم الفني، تتم المفاضلة بين العروض الناجحة فنياً من خلال التقييم المالي، ويتم الترسية على أفضل عرض وفقاً للمعادلة التالية:

**الدرجة النهائية للطاء المقدم = (درجة التقييم الفني X 40%) + (درجة التقييم المالي X 60%)**

- 23.5. يجب تحصيل 60 درجة على الأقل في الدرجة النهائية للطاء المقدم
- 23.6. وبالنسبة للعروض المشتركة - التحالفات - سيتم تقييم محافظ الشركات المشاركة مجتمعة بناءً على اتفاقية التحالف.
- 23.7. في حال تساوي الدرجة النهائية لأفضل عروض مقدمة، يتم الترسية على أعلى قيمة إيجارية مضمونة لشركة أشراق.

## 24. التأهيل المسبق

يجب أن يحصل مقدم الطاء على "ناجح" في كافة البنود أدناه للانتقال إلى التقييم الفني:

م	المعيار	نعم	لا
1	متوسط الإيرادات السنوية أكبر من $100 \leq$ مليون ريال لأخر ثلاث سنوات		
2	متوسط صافى الأرباح التشغيلية أكبر من $5 \leq$ مليون ريال لأخر ثلاث سنوات		
3	قائمة بالمشاريع المماثلة (صحي، تجاري، الضيافة و الإيواء السياحي، أخرى) بقيمة لا تقل عن 150 مليون ريال		
	التقييم النهائي		

## 25. التقييم الفني

- 25.1. ستقوم الشركة بفحص ودراسة كل عرض لتحديد إلى أي مدى أثبت مقدم العرض قدرته على الالتزام بالموصفات المنصوص عليها في كراسة الشروط والموصفات.
- 25.2. تقوم شركة أشراق بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة وذلك لتأهيل المستثمرين اللذين تنطبق عليهم الشروط ولإجتياز التقييم الفني فإنه يلزم الحصول على 70% من الدرجات على الأقل، ويتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط.

### 25.3. جدول التقييم الفني

م	طريقة تقديم العرض الفني ومعايير التقييم	الدرجة	التقييم
	<b>القسم الأول: قدرات و خبرات مقدم العرض</b>	<b>40</b>	
1	- الهيكل التنظيمي للشركة و خبرات فريق العمل	10	
	- المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر لا تقل عن 3 مشاريع	10	
	توفر خطاب إبداء رغبات أو عروض تأجير من مزودين الخدمات أو المستأجرين	10	
	- عدد سنوات الخبرة في مجال الأنشطة المستهدفة في المشروع	10	
	<b>القسم الثالث: تقييم تنوع الأنشطة في المشروع</b>	<b>35</b>	
2	- الصحية (11 نقاط)	35	
	- التجارية (8 نقاط)		
	- الضيافة و الإيواء السياحي (10 نقاط)		
	- أنشطه أخرى (6 نقاط)		
	<b>القسم الرابع: منهجية إدارة المشروع</b>	<b>25</b>	
3	الخطة الزمنية تظهر بشكل واضح مراحل تنفيذ وتشغيل المشروع	15	
	معايير الجودة و الصحة والسلامة وإجراءات التشغيل ذات العلاقة	10	
	<b>الإجمالي</b>	<b>100</b>	

25.4. في حال عدم وضوح بعض المعلومات أو البيانات المدرجة في العرض الفني لمقدم العطاء أو في حال وجود أي فروقات أو في حال كان للشركة أي استيضاح، ستقوم الشركة بطلب التوضيحات اللازمة من مقدم العطاء كتابيًا مع إعطائه مهلة لا تتجاوز (10) أيام عمل للرد وتقديم التوضيحات اللازمة وسيتم تضمين التوضيحات في عملية التقييم الفني.

## 26. التقييم المالي

- 26.1. سيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني.
- 26.2. يجب على المستثمر تقديم نسبة (%) من إجمالي الإيراد لشركة أشراق مع ضمان القيمة الإيجارية السنوية.
- 26.3. سيتم استبعاد أي عرض يقل فيه العرض المقدم للقيمة الإيجارية السنوية لشركة أشراق عن (2,500,000) مليونان وخمسمائة ألف ريال سعودي.
- 26.4. يتم تقييم العروض المالية وفقاً لما يلي:

معادلة احتساب الدرجة	الوزن النسبي	بند التقييم
(قيمة النسبة المعروضة ÷ النسبة الأعلى بين المتقدمين) X 30	30 %	النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة أشراق من دخل المشروع (نسبة حصة الإيرادات)
(القيمة الإيجارية المعروضة ÷ القيمة الأعلى بين المتقدمين) X 70	70 %	القيمة الإيجارية السنوية المضمونة لشركة أشراق

- مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة للإيضاح فقط):

العرض الثاني	العرض الأول	البند
20%	25%	النسبة المئوية للعائد السنوي لشركة أشراق من دخل المشروع
3 مليون ريال	2.5 مليون ريال	القيمة الإيجارية المضمونة لشركة أشراق
24	30	درجة تقييم البند الأول (30%)
70	58.3	درجة تقييم البند الثاني (70%)
94	88.3	درجة التقييم المالي

- 26.5. يجب تقديم العرض المالي وفق نموذج تقديم العطاء المالي (ملحق رقم 1 في الكراسة) ويرفق معه جدول يوضح التدفقات النقدية (Cash Flow) لكامل مدة

المشروع وتكاليف التطوير والتشغيل وجميع المصاريف والايرادات بصيغة تفاعلية (EXCEL FILE).

## 27. تأسيس شركة ذات غرض خاص SPV

27.1. يجب على المستثمر، خلال فترة ثلاثة (3) أشهر من طلب شركة أشراق، تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) مملوكة بالكامل من قبله، وذلك لتقديم كافة نطاق الخدمات والأعمال طيلة مدة العقد وفقاً لشروط هذه الكراسة والعقد.

27.2. يلتزم المستثمر من خلال الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) وطوال مدة العقد بالقيام بما يلي:

- 1) إدارة العمليات بكاملها بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - التأجير والتسويق والتخطيط المالي والصيانة ، وغيرها.
- 2) يلتزم المستثمر بأن تكون كافة التعاملات المالية والتعاقدية من خلال الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) بحيث يتم إبرام العقود وتحصيل الإيرادات من خلال هذه الشركة فقط، ولا يمكن للمستثمر توقيع عقود أو تحصيل أي مبالغ تخص هذا المشروع خارج إطار الشركة ذات الغرض الخاص (SPV).
- 3) تقديم تقارير شهرية لشركة أشراق عن قيم الإيرادات للمشروع والعقود التي تم إبرامها مع العملاء والعوائد المتحققة منها على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير لتكون لحظية خلال المشروع.
- 4) تعيين 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 شركة أشراق قبل تعيين المدقق الخارجي.
- 5) يحق لشركة أشراق إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية معلنة أو غير معلنة سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.
- 6) يلتزم المستثمر بأن يتيح لشركة أشراق جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب.

## القسم 6: الترسية والتعاقد

### 28. إجراءات الترسية

- 28.1. بعد أن تستكمل الشركة إجراءاتها تقدم العروض المجتازة إلى اللجنة/الإدارة المختصة لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 28.2. يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة شركة أشراق خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (15) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حال تخلفه عن مراجعة شركة أشراق بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

### 29. توقيع العقد

تعد الشركة نموذج عقد يوقع من الطرفين بعد الترسية.

## القسم 7: إلغاء المنافسة

30. شركة أشراق الحق في إلغاء المنافسة في أي مرحلة من مراحل المنافسة في أي من الحالات الآتية:
1. وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.
  2. إذا اقتضت المصلحة العامة - وفقاً لتقدير الشركة - إلغاء المنافسة.
  3. إذا تبين أن جميع العروض غير مناسبة.
  4. إذا كان هناك مؤشرات واضحة على أن هناك احتيالاً أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد، أو تواطؤاً بين المتنافسين أو أطراف لهم صلة بالمنافسة على نحو لا يمكن معه ترسية المنافسة.
  5. إذا لم تتمكن الشركة من زيادة أسعار العروض التي لا تتناسب مع أسعار السوق السائدة أو المشروع موضوع المنافسة خلال التفاوض.
  6. أو أي سبب آخر يعود للشركة.

## القسم 8: الاشتراطات العامة

### 31. توصيل الخدمات للموقع

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف،... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه وأي خدمات أخرى وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع جميع الجهات ذات العلاقة.

### 32. البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم لشركة أشراق برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتصميم والإنشاء والتشغيل والصيانة، وكذلك خطة التشغيل والصيانة سواء التي يباشرها بنفسه أو من خلال مقاوليه بالباطن ويقوم بتزويد شركة أشراق بتقارير دورية عن التقدم في أعمال المشروع.

### 33. الموافقات والتراخيص

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع محل المنافسة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة مع تحمل أتعابها إن وجدت.

### 34. تنفيذ الاعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة انشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سوا الهيكلية منها او غيرها وذلك وفق لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لي شركة أشراق.

### 35. مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يتم أخذ موافقة شركة أشراق قبل تعيينه، ويكون من واجباته:

- أ. الإشراف على تنفيذ المشروع من المقاول.
- ب. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ شركة أشراق بأي ملاحظات تكون موجودة والمقترحات الخاصة بمعالجة هذه الملاحظات.
- ج. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- د. تدقيق ومراجعة المخططات وعينات المواد المقدمة من المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- هـ. إجراء المتابعة اليومية لتنفيذ المشروع وفقاً لمواصفات العقد والمعايير والمواصفات المتفق عليها.
- و. تقييم ودراسة المشاكل الناشئة التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وتقديم التوصيات اللازمة لحلها.
- ز. اقتراح التغييرات والتعديلات الثانوية على المشروع والتنسيق مع الأطراف المعنية بالمشروع والجهات ذات الصلة، ولا تتحمل أشراق أي زيادة في التكاليف الإجمالية للمشروع، على أن يتم الحصول على موافقة شركة أشراق الخطية مقدماً.
- ح. تزويد شركة أشراق، أو من تعينه الشركة لهذا الغرض، بتحديثات دورية عن نسبة الإنجاز وأي عقبات أو مخاطر قد تحول دون الالتزام بالخطة المعتمدة للمشروع.

### 36. حق شركة أشراق في الأشراف على المشروع

- 36.1. لشركة أشراق الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والعقد والمخططات المعتمدة وكافة الأنظمة واللوائح والقرارات والاشتراطات ذات العلاقة.
- 36.2. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات شركة أشراق فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

36.3. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في تصاميم المشروع إلا بعد أخذ موافقة شركة أشراق، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم لشركة أشراق مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

36.4. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار شركة أشراق، ليقوم مهندس شركة أشراق بالمعاينة، وعمل تقرير يبين أن تنفيذ المشروع تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

36.5. يكون للشركة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد.

### 37. تقرير المقاول والمكتب الهندسي

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل - سواء جزئياً أو كلياً- يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى شركة أشراق بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتيهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

### 38. متطلبات السلامة والأمن

يلتزم المستثمر بما يلي:

1. المواءمة مع المبادئ التوجيهية والأنظمة الوطنية والصناعية المتعلقة بسلامة المباني والمنشآت بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر لوائح الدفاع المدني وأقسام الصحة والسلامة في كود البناء السعودي.
2. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
3. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة الكافية التي تمنع وقوع الحوادث والأضرار التي تلحق بالمشاة أو المركبات.
4. إلزام الموظفين والمقاولين والمتعاقدين معهم بارتداء الخوذات والأحذية والقفازات والنظارات الواقية وجميع متطلبات الأمن والسلامة أثناء القيام بجميع أعمال التنفيذ والتشغيل والصيانة.
5. يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارّة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة

التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على شركة أشراق أي مسؤولية عن ذلك.

6. يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالعقار (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
7. التأمين على جميع المخاطر التي قد تنشأ عن أعمال المشروع.

### 39. متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة

يراعى في تصميم المنشآت والمباني والخدمات الملحقة بها متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفق لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان و جميع الجهات ذات العلاقة.

### 40. الاشتراطات الفنية

#### 40.1 كود البناء السعودي وادلة الاشتراطات الفنية

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء وكافة التحديثات التي قد تطرأ عليهم مستقبلاً، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع وكذلك مراعاة جميع الأدلة والاشتراطات الفنية الصادرة من جميع الجهات ذات العلاقة.

#### 40.2 الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة. وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بتحمل دفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة. وفيما لم يرد به نص في لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية فسوف يكون ملزماً بدفع الجزاءات التي تقررها شركة أشراق وفقاً لهذه الكراسة. ويحق لشركة أشراق إجراء عمليات تفتيش وتدقيق دورية سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة.

## القسم 9: الاحكام القانونية

### 41. التآجير من الباطن او التنازل عن العقد

يكون للمستثمر الحق في تأجير أجزاء من الأرض من الباطن، وذلك في حدود أغراض المشروع الاستثماري المعتمد وبما يخدم تشغيله، يلتزم المستثمر بأن تكون جميع عقود التأجير من الباطن مرتبطة بالمشروع ومتوافقة مع الغرض الاستثماري المحدد في هذا العقد، وألا تتضمن أي شروط أو التزامات تمس حقوق الشركة. وعلى المستثمر أن يدرج نص صريح في جميع عقود التأجير من الباطن يفيد بانقضائها تلقائيًا بانتهاء العقد بين الشركة والمستثمر أو إنهائه لأي سبب كان، وبأن المستأجر من الباطن لا يكتسب أي حق في الرجوع على الشركة بأي مطالبة، ويظل المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة بمواجهة المستأجرين من الباطن. ولا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير الا بعد الحصول على موافقة خطية من شركة أشراق، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف.

### 42. إلغاء / فسخ العقد

42.1. يحق لشركة أشراق، ودون أن يترتب عليها أي التزام مالي أو تعويض، فسخ العقد بإشعار خطي مسبق في أي من الحالات التالية:

1. حالات إلغاء وفسخ العقد قبل استلام المشروع من شركة أشراق:

يحق لشركة أشراق إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه المشروع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد شركة أشراق للمستثمر قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2. حالات إلغاء وفسخ العقد بعد استلام المشروع من شركة أشراق:

يحق لشركة أشراق إلغاء وفسخ العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:  
أ. تأخر المستثمر عن البدء في تنفيذ المشروع خلال (15) يومًا من تاريخ استلام الأرض دون مبرر مقبول للشركة.

ب. عدم استكمال أعمال التجهيز والإنشاء خلال فترة التجهيز المحددة بـ (24) شهرًا من تاريخ استلام الأرض

ج. إذا أخل المستثمر بأي من احكام العقد أو الشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع شركة أشراق لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ إخطاره بالإنداز.

- د. عدم سداد الدفعة الأولى المستحقة أو أي دفعات لاحقة في المواعيد المحددة، ويحق للشركة في هذه الحالة مصادرة خطاب الضمان البنكي، بالإضافة إلى الفسخ
- هـ. نقل ملكية المشروع أو التنازل عنه أو عن جزء منه دون موافقة خطية مسبقة من شركة أشراق.
- و. تكرار المخالفات الفنية أو التنظيمية أو القانونية او الهندسية رغم إشعار المستثمر بها وعدم تصحيحها خلال المهلة المحددة.
- ز. توقف المستثمر عن تنفيذ المشروع أو تشغيله دون سبب مشروع.
- ح. إجراء أي تعديلات أو إضافات أو تغييرات على المشروع دون الحصول على موافقة الشركة الكتابية المسبقة
- ط. استخدام المستثمر الأرض - كلها او جزء منها - لغير الغرض المتفق عليه في العقد
- ي. تغيير الغرض الاستثماري أو النشاط الرئيسي الذي تم تقديم العطاء بناءً عليه، والذي تم ترسية المشروع لأجله، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من شركة أشراق، سواء كان ذلك كلياً أو جزئياً أو من خلال إدخال أنشطة جديدة غير متوافقة مع الشروط الواردة في هذه الكراسة أو الترخيص الممنوح.
- ك. إذا أغفل أو طلب المستثمر إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره
- ل. إذا كان المستثمر مؤسسة أو شركة طُلبَ حلها أو تصفيتها.
- م. بطلب من شركة أشراق لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- 42.2. فيما عدا البند 13 أعلاه، على المستثمر في هذه الحالات بسداد شرط جزائي يعادل قيمة سنة واحدة من القيمة الإيجارية المضمونة للشركة بالإضافة لأي تعويض آخر .
- 42.3. فسخ العقد لأسباب خارجة عن إرادة الطرفين (قوة قاهرة):  
في حال حدوث ظرف قهري يجعل من تنفيذ المشروع أمراً مستحيلًا بشكل دائم، يجوز لأي من الطرفين طلب إنهاء العقد دون مسؤولية، شريطة تقديم ما يثبت ذلك، وتتم التسوية المالية وفقاً لما يتم الاتفاق عليه لاحقاً.

#### 1. آثار الفسخ خلال فترة التجهيز والانشاء:

في حال فسخ العقد خلال فترة التجهيز والانشاء بسبب إخلال من المستثمر، تحتفظ شركة أشراق بكامل المبلغ المدفوع عند توقيع العقد، ويُعد ذلك تعويضاً مقطوعاً متفقاً عليه عن إشغال الأرض دون الوفاء بالالتزامات، دون الإخلال بحق الشركة في مصادرة الضمان البنكي والمطالبة بتعويض إضافي إذا لزم الأمر.

#### 2. إجراء الفسخ: لا يُنفذ الفسخ إلا بعد:

- أ. إشعار المستثمر كتابيًا بالمخالفة.  
ب. منحه مهلة لتصحيح الوضع.  
ج. في حال عدم المعالجة خلال المهلة، يُفعلّ الفسخ تلقائيًا دون الحاجة لأي إجراء إضافي.

#### 43. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للشركة بعد انتهاء مدة العقد

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على المواقع إلى شركة أشراق دون تعويض، وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد شركة أشراق، ستؤول ملكيتها لشركة أشراق، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للأغراض المنشأة من أجلها ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين.

#### 44. السرية

يلتزم على كل من حصل على هذه الكراسة بالحفاظ على سرية جميع المعلومات والوثائق والبيانات التي يتم الاطلاع عليها أو الحصول عليها خلال فترة المنافسة أو نتيجة لها، سواء كانت مكتوبة أو شفوية أو إلكترونية، ولا يجوز استخدامها لأي غرض آخر بخلاف التقييم وإعداد العرض.

تلتزم شركة أشراق بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريريًا أو شفهيًا، أو استغلالها أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء مشاركة المعلومات التي يتطلب الحصول عليها بموجب الأنظمة السارية

## القسم 10: الملحقات / المرفقات

### الملحق رقم (1)

### نموذج تقديم العطاء المالي

السادة / شركة أشراق للتنمية والتطوير المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم بتاريخ / / 20م . المتضمن رغبتكم طرح " مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة أرض الشعلة بالدمام وحيث قمنا بشراء لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة بما في ذلك كراسة الشروط والمواصفات، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهاالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب العرض الموضح في الجدول التالي:

إجمالي القيمة الإيجارية المضمونة (ريال سعودي) غير شامل ضريبة القيمة المضافة (الإيجار السنوي الثابت)	
رقماً	كتابة
النسبة المئوية من العائد السنوي من دخل المشروع (%)	
رقماً	كتابة

- قيمة العوائد غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.
- الأسعار المذكورة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة، حيث يتم إضافتها عند توقيع العقد.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا، ضمان بنكي بقيمة لا يقل عن (25%) من القيمة الإيجارية السنوية المضمونة لشركة أشراق (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للمستثمر) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة / المؤسسة:	
										رقم السجل التجاري:	
					بتاريخ:						صادر من:
					جوال:						هاتف:
					الرمز البريدي:						ص.ب.:
					تاريخ التقديم:						فاكس:
										العنوان:	

نقر أيضًا بما يلي:

- أننا درسنا كراسة الشروط والمواصفات وليس لدينا تحفظات عليها، بما في ذلك الملاحق والإضافات الصادرة عن شركة أشراق.
- أنه ليس لدينا أي تضارب في المصالح مع الشركة وفقًا لكراسة الشروط والمواصفات.
- أننا لم نقم بشكل مباشر أو غير مباشر أو من خلال وكيل مشارك أو منخرط في أي ممارسة فاسدة أو ممارسة احتيالية أو ممارسة قسرية أو غير مرغوب فيها أو تقييدية، على النحو المنصوص عليه في الكراسة، فيما يتعلق بأي عطاء أو طلب عرض صادر.
- أننا قد اتخذنا خطوات لضمان أنه وفقًا لأحكام المنافسة، لم يشارك أي شخص يتصرف نيابة عنا أو ينخرط في أي ممارسة فاسدة أو ممارسة احتيالية أو ممارسة قسرية أو غير مرغوب فيها أو تقييدية.
- تمت معاينة الموقع المعروض للمنافسة معاينة تامة نافيًا للجهاالة والتعرف على حالتها وظروفها ووضعها القائم.
- تعد الإقرارات التي قدمناها ردًا على الموضوع أعلاه صحيحة ودقيقة في تاريخ تقديم الطلب وهي أيضًا صحيحة ودقيقة في تاريخ استلام العرض وأنها سنواصل الالتزام بها.

**اسم الجهة مقدمة العطاء (العضو الرئيسي في حال التحالف):**

.....

..... **العنوان:**

..... **اسم المفوض بالتوقيع:**

..... **التوقيع:**

..... **الختم الرسمي:**

..... **التاريخ:**

**الملحق رقم (2)**  
**محضر تسليم المشروع**

التاريخ:		اسم العقد:
		اسم المستثمر:
تاريخ العقد:		رقم العقد:

**إقرار**

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الأرض المبين بياناته أعلاه في يوم .....

بتاريخ / / 14هـ، لاستخدامه في إنشاء وتشغيل أرض الشعلة بالدمام بموجب عقد الاستثمار المبرم مع شركة أشراق للتنمية والتطوير، وقد قمت بمعاينة نطاق المشروع ومواقعه معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

والله الموفق،،،

**ممثل شركة أشراق:**

**المستثمر:**

.....	.....
التوقيع:	التوقيع:
.....	.....
الختم:	الختم:
.....	.....

