



## كراسة الاستثمار والتأجير

استثمار جزء من متزه فيضة أبا القلات في حوطه سدير بمنطقة الرياض

رقم المنافسة (١٠١)

المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر

٢٠٢٥ هـ - ١٤٤٧ م

© جميع الحقوق محفوظة للمركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر



## جدول المحتويات

# الصفحة	المحتوى	# السلسل
٣	مصطلاحات الكراسة	١
٣	قائمة التدقيق للمتقدمين	٢
٤	تمهيد	٣
٤	مقدمة عامة	٤
٥	نبذة عن المركز	٥
٥	تعريف مختصر عن المشروع	٦
٥	تعليمات المتنافسين	٧
٥	الشروط العامة	٨
٧	الاحكام والشروط	٩
١٢	الاشتراطات الخاصة	١٠
١٤	الموقع	١١

## مصطلحات الكراسة

يكون للمفردات والعبارات التالية ما يقابلها من معانٍ أينما ورد ذكرها في هذا الدليل:

المعنى	المصطلح
الملكة العربية السعودية	الملكة
الرئيس التنفيذي للمركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر	الرئيس التنفيذي
المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر بالملكة العربية السعودية التي دعت إلى هذه المنافسة	المركز
المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر	المؤجر (الجهة المؤجرة)
يطلق على المتقدم مستأجر اذا كانت المدة التعاقدية لا تزيد عن (٥) خمسة سنوات وهي الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة والالتزام بما جاء فيها في حال المشاركة	المستأجر (الجهة المستأجرة)
يطلق على المتقدم مستثمر اذا كانت المدة التعاقدية لا تزيد عن (١٥) خمسة عشر سنة ويخللها اعمال بناء وتشييد، وهي الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة.	المستثمر (الجهة المستأجرة)
تشمل هذه العبارة (المستثمر/المستأجر) وهي المدة التعاقدية.	المدة التأجيرية القرة التأجيرية
تعني جميع الشروط والمواصفات الواردة والمشار إليها في هذه الوثيقة. وكذلك جميع الإضافات أو التعديلات لتلك الشروط والمواصفات والتي تقدمها المركز عند توقيع العقد لهذه الدراسة أو توافق عليها كتابة	الشروط والمواصفات
تعني أي تفويض حكومي أو موافقة أو إذن أو تصريح أو ترخيص يتوجب الحصول عليه من السلطة المختصة والاحتفاظ به وتتجديده بمقتضى العمل على تنفيذ أو تشغيل أو صيانة المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد.	الموافقات
تعني الموافقة الكتابية وتشمل التأكيد الخطي اللاحق لأي موافقة شفهية سابقة	الموافقة والاعتماد
عملية طرح هذه الكراسة على عموم المستأجرين المحتملين وذلك ليقوموا بتقديم عروضهم ومن ثم اختيار العرض الفائز وتمديده بتنفيذ مقتضيات هذه الكراسة وما ينجم عنها.	المنافسة

## قائمة التدقيق للمتقدمين (١)

على المتقدمين قبل إغلاق وختم الظروف التي تحتوي على عطائه أن يقوم بالتأكد من اطلاعه على الوثائق المطلوبة أدناه وأئها ضمن عطائه المقدم، وإثباتاً لذلك يجب وضع علامة صح داخل الحقول في القائمة أدناه للوثائق التي تم إرفاقها كما يجب التأكد من إرفاق هذه القائمة ضمن هذه الكراسة عند تقديم العرض.

المتنافس		البند	م
لا	نعم		
		خطاب العرض الأصلي	١

٢	أصل الضمان البنكي الابتدائي والذي يمثل نسبة ١٪ من إجمالي قيمة العرض ساري لمدة تسعون يوماً من تاريخ فتح المظاريف	
٣	صورة من السجل التجاري ساري المفعول مع ختمها بختم المستثمر	
٤	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول مع ختمها بختم المستثمر	
٥	صورة شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول مع ختمها بختم المستثمر	
٦	صورة شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية سارية المفعول مع ختمها بختم المستثمر	
٧	صورة رخصة الاستثمار إذا كان المنافس مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي سارية المفعول	
٨	صورة شهادة تحقيق النسبة النظمانية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودية)	
٩	اتفاقية الشراكة أو التضامن (متى ما كان ذلك منطبقاً)	

لاستقبال استفسارات المتقدمين للمنافسة يرجى التواصل عبر البريد الإلكتروني: [invest@ncvc.gov.sa](mailto:invest@ncvc.gov.sa)

أو عبر الاتصال من خلال الرقم: ١٨١١٨٢٣١٩

**ملاحظة:** الرجاء تحديد رقم المنافسة في الخطابات أو الاستفسارات المرسلة إلى المركز.

## الباب الأول: تمهيد

### ١,١ مقدمة عامة

يسير المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر أن يرحب بجميع المؤسسات والشركات الذين يرغبون في التنافس على الاستثمار بفرصها أو تنفيذ أعمالها أو تأمين مشترياتها. وقبل البدء في إعداد العروض للأعمال أو المشتريات المطلوبة للمنافسة يجب على المتنافسين قراءة هذه الشروط وفهمها جيداً حيث أن المعلومات المطلوبة وجميع الشروط التي تتضمنها هذه الكراسة تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد الذي سيتم إبرامه بعد إتمام الترسية ومطلوب من جميع الراغبين في تقديم عروضهم لتنفيذ أعمال المركز أو تأمين مشترياتها التقييد بما يلي:

- الالتزام بجميع ما ورد في هذه الكراهة التزاماً مطلقاً وتأكيداً لذلك فإنه يجب التوقيع على جميع النماذج المرفقة في هذه الكراهة من قبل صاحب المؤسسة/الشركة (المتقدم) أو المفوض بالتوقيع مع ختم كل صفحة منه بالختم المعتمد الخاص بالمؤسسة أو الشركة.
- تعتبر هذه الكراهة وكذلك الموصفات الفنية التي يتم تسليمها للمنافس جزءاً لا يتجزأ من العرض الذي يقدمه المنافس كما أنها تعتبر من مستندات العقد ويجب إرفاقها كاملاً مع العرض المقدم للمنافسة.

## ١,٢ نبذة عن المركز

المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر هو جهة حكومية تعمل على تنمية الغطاء النباتي الطبيعي، ومكافحة التصحر، واستدامة الموارد الطبيعية في المملكة العربية السعودية. يهدف المركز إلى تعزيز الاستفادة المستدامة من الموارد البيئية، وإعادة تأهيل المناطق المتدهورة، وحماية التنوع النباتي، وتحسين جودة الحياة البيئية، وذلك من خلال تنفيذ مشاريع ومبادرات متخصصة تساهُم في تحقيق رؤية المملكة ٢٠٣٠ في المجال البيئي. كما يشرف المركز على تنظيم الأنشطة المرتبطة بالغطاء النباتي، ويعمل بالتنسيق مع الجهات الحكومية والخاصة لتعزيز الوعي البيئي وتطبيق أفضل الممارسات لحفظ على النظم البيئية.

## ١,٣ تعريف مختصون بالمشروع

يهدف المشروع إلى تشغيل وإدارة جزء من متزه وطني بطريقة مستدامة وفق أهداف مبادرة السعودية الخضراء وبرنامج جودة الحياة، من خلال تطوير وجهة سياحية بيئية متكاملة تتيح للزوار تجربة ترفيهية وتعليمية في أحضان الطبيعة، بما يسهم في رفع الوعي البيئي، تعزيز جودة الحياة، وتوفير فرص اقتصادية للمجتمع المحلي، مع المحافظة على الغطاء النباتي والحياة البرية، وترشيد استهلاك الموارد الطبيعية، وتنظيم الأنشطة السياحية بما يتواافق مع مبادئ الاستدامة البيئية.

## ١,٤ تعليمات المنافسين

### ١,٤,١ الشروط العامة

#### أولاً- تقديم العروض

يجب أن يتم تقديم أصل العرض وصورتين حسب الآتي:

١. يجب أن تقدم العروض الكترونيا عن طريق منصة (فرص) أو مناولة أو بالبريد المسجل إلى المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر - طريق الدائري الشمالي مخرج (٥)

الرياض البريد الالكتروني invest@ncvc.gov.sa (٧٨٧٨)

٢. يكون العرض مكتوب على النماذج الأصلية المستلمة من الجهة وفق ما يلي:
  - أ- داخل مظروف أو صندوق مغلق مختوم بالختم الرسمي ويكتب على المظروف أو الصندوق اسم المشروع ورقم المنافسة ومسماها وتقدم من صاحب العطاء أو مندوبة إلى الجهة الإدارية بالمركز في موعد لا يتجاوز التاريخ المحدد
  - ب- يعتبر العرض لاغيا إذا تم تقديمه بعد التاريخ المحدد
  - ت- تختيم جميع صفحات العرض بالختم الرسمي للمؤسسة / الشركة
  - ث- يعتبر العرض مستبعدا إذا كانت أي من مستندات العرض غير مختومة على جميع صفحاته من الجهة المقدمة للعرض
  - ج- يقدم العرض باللغة العربية وعلى مقدم العطاء الالتزام بذلك، ويستثنى منه الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة ووصفات الأدوية والتي قد تكون باللغة الانجليزية
  - ح- في حالة وجود شرط من الشروط الخاصة يتضمن تقديم عينة يعد العطاء ناقص في حالة عدم تقديمها
٣. إذا كان العطاء مقدم من وكيل فيجب أن يكون مصحوباً بتوكيل من صاحب العطاء مصدقاً عليه من السلطات المختصة.
٤. يجب أن يقدم مع العرض خطاب موجه إلى رئيس لجنة فتح المظاريف على أن يكون الخطاب مختوم وموقع من يملك تمثيل الشركة نظاماً.
٥. يجب على صاحب العرض المتقدم لتنفيذ الأعمال أن يتحرى قبل تقديم عرضه، عن طبيعة الأعمال المتقدم لها، والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة كافة بياناتها وتفاصيلها، وما يمكن أن يؤثر على فئات عرضه ومخاطر التزاماته.
٦. لا يجوز لمقدم العرض أن يغفل أو يترك إرفاق القيمة المالية للموقع المراد استثماره.
٧. في حالة عدم تعبئة أي حقل من حقول جداول الكميات سوف يتم تحميشه على القيمة الإجمالية للعرض ويعتبر هذا موافقة من المتقدم بذلك.

٨. للجهة صاحبة المنافسة الحق في مراجعة الأسعار المقدمة إليها سواء من حيث مفراداتها أو مجموعها وإجراء التصحيحات المادية الالزمة وإذا وجد اختلاف بين السعر المبين بالأرقام والسعر المبين بالكتابة فتكون العبرة بالسعر المبين بالكتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها كانت العبرة بسعر الوحدة.
٩. مدة سريان العطاء ثلاثة أشهر من تاريخ فتح المظاريف.

#### ثانياً- الوثائق الرسمية المطلوبة

١٠. يجب إرفاق الوثائق التالية على أن تكون سارية المفعول أثناء فتح المظاريف:
- أ- السجل التجاري أو الترخيص النظامي في مجال الأعمال المتقدم لها
  - ب- شهادة تصنيف في مجال الأعمال المتقدم لها إذا كانت قيمة العرض مما يشترط له التصنيف وفقاً للأحكام الواردة في نظام تصنيف المتقدمين (تصنيف المقاولين).
  - ت- شهادة تسديد الزكاة أو الضريبة
  - ث- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة، وتسديد الحقوق التأمينية
  - ج- شهادة الانتساب للغرفة التجارية
  - ح- رخصة الاستثمار إذا كان المنافس مرخصاً وفقاً لنظام (الاستثمار الأجنبي)
  - خ- شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (شهادة مكتب العمل)

#### ثالثاً- الاستبعاد والإلغاء

١١. للمركز الحق في إلغاء بعض البنود أو تخفيضها إذا دعت الحاجة لذلك.
١٢. لا تقبل العروض البديلة وفي حالة وجود عرض بديل يحق للمركز استبعاد هذا العرض.
١٣. يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه المادة، أكثر من ١٠ % من إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.
١٤. للمركز الحق في رفض أي بند من البنود المستمرة إذا اتضح عدم مطابقتها شروط مواصفات المركز التي أرتبط بها المستثمر في عطائه.

#### رابعاً- الضمانات

١٥. يجب تقديم مع العرض أصل الضمان البنكي الابتدائي والذي يمثل نسبة ١% من إجمالي قيمة العرض ساري مدة (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ فتح المظاريف.
١٦. في المنافسات المجزئة تكون قيمة الضمان الابتدائي على إجمالي قيمة البنود المتقدم لها ولا يقبل الضمان المجزأ.
١٧. يجب أن يكون الضمان باسم الشركة المقدمة للعرض.
١٨. يقدم ضمان بنكي نهائى بنسبة ٥٪ من إجمالي قيمة الترسية وذلك بعد التعميد.

#### **خامساً- تضامن المتعاقدين**

١٩. في المنافسات التي تحتاج لتصنيف يجوز أن يقدم العرض من عدة موردين بالتضامن بينهم، وفقاً لشروط تصنيف المتقدمين (المستثمرين) المتضامنين، المشار إليها في نظام (تصنيف المستثمرين)، ومع مراعاة الضوابط التالية:
  - أ- أن يتم التضامن قبل تقديم العرض، وبموجب اتفاقية مبرمة بين الأطراف المتضامنة، ومصدقة من جهة ذات اختصاص بالتوثيق والتصديق كالغرفة التجارية الصناعية
  - ب- أن تتضمن اتفاقية التضامن التزام المتضامنين مجتمعين أو منفردين، بتنفيذ كافة الأعمال والخدمات المطروحة في المنافسة
  - ت- أن توضح اتفاقية التضامن الممثل القانوني لطرف التضامن أمام الجهة الحكومية، لاستكمال إجراءات التعاقد، وتوقيع العقد، والمسؤولية عن التوقيعات والمخاطبات مع الجهة الحكومية
  - ث- تختتم وتوقع وثائق العرض ومستنداته، من جميع المتضامنين، ويرفق أصل الاتفاقية مع العرض
  - ج- لا يجوز لأحد المتضامنين التقدم بعرض منفرد، أو التضامن مع متنافس آخر للمشروع نفسه
  - ح- لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها دون موافقة المركز

كل ما لم يرد به نص في هذه الشروط يطبق بشأنه ما حدد في النظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٥٨ وتاريخ ٤/٩/٢٠١٤هـ واللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة بقرار مالي وزير المالية رقم ٣٦٢ بتاريخ ٢٠/٢/٢٠١٤هـ.

ويمكن للموردين الحصول على نسخة من النظام من مركز المالية او من الموقع الالكتروني  
لمركز المالية على الرابط التالي:

(<http://www.mof.gov.sa/arabic/DownloadsCenter/Pages/ProofsIssues.aspx>)

## الباب الثاني: الأحكام والشروط

### أولاً- التزامات هامة

١. يجب على المتقدم قراءة كراسة الشروط والمواصفات وفهمها جيداً حيث أن المعلومات المطلوبة وجميع الشروط التي تتضمنها الكراسة وكذلك الالتزامات والبنود التي يتفق عليها في حالة ترسية العملية وتوقيع العقد تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد.
٢. تعتبر هذه الكراسة هي الأساس الذي يتم الاستناد إليه لجسم أي خلافات فنية وتعتبر جزءاً لا يتجزأ من شروط التعاقد مع عدم الإخلال بأي شرط ترد في مستندات أخرى.
٣. لا تعاد العروض لمقدميها، كما أن المركز ليس ملزم بتعويضهم فيما يخص هذه المنافسة.
٤. أي وثيقة تقدم بعد ترسيه العطاء يجب أن تكون مراجعة لغويةً وطبعاً.
٥. أي أعمال تسلم للمركز تصبح ملكيتها للمركز ولا يحق لمقدم العرض التصرف أو استخدامها إلا بإذن مسبق ومكتوب من المركز.
٦. عند الحاجة سوف يطلب المركز من أصحاب العطاءات المناسبة فنياً تقديم عروض توضيحية عن محتويات عروضهم في مقر المركز قبل اختيار صاحب العرض الفائز للمنافسة.

### ثانياً- التزامات وحقوق المؤجر المستثمر / المستأجر:

#### الالتزامات وحقوق المستثمر/المستأجر:

١. على (المستثمر/المستأجر) تنفيذ العقد وفقاً لبنيوده وشروطه المتفق عليها وبحسن نية وان يدير العين المؤجرة وفقاً للنشاط المتفق عليه.

٢. يلتزم (المستثمر/المستأجر) بتسديد الأجرة بالتاريخ المحدد لسدادها وإذا تأخر عن التسديد خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ الاستحقاق جاز للمركز اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها في المادة (ثامنا - حقوق المؤجر).
٣. تسدد الأجرة بالعملة السعودية (الريال) مالم يتم الاتفاق على عملة أخرى.
٤. يلتزم (المستثمر/المستأجر) أثناء ممارسة نشاطه في العين المؤجرة بالأنظمة والتعليمات والقرارات الصادرة عن السلطة العامة المختصة بالعمال والخدمات، وكذلك يلتزم بالأنظمة والقواعد الخاصة بالهيئات العامة والشركات ذات العلاقة وان يتحمل المسؤولية والغرامات المقررة مهما كان نوعها بسبب مخالفته لتلك الأنظمة والتعليمات.
٥. لا يجوز(المستثمر/المستأجر) ان يتنازل عن هذا العقد او ان يؤجر العين المؤجرة او جزء منها من الباطن لغير الا بعد الحصول على موافقة المركز خطياً بالتنازل عن العقد او التأجير من الباطن
٦. لا يعفي محضر تسليم العين المؤجرة (المستثمر/المستأجر) من أي التزامات تقع بسبب تصرفاته في العين المؤجرة او أي اضرار لحقت بالعين لم تظهر الا بعد تسليمها
٧. لا يجوز (المستثمر/المستأجر) تغيير وتعديل نشاط العقد الا بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المؤجر، وللمؤجر الحق في القبول او الرفض دون ابداء أي سبب.
٨. يتحمل (المستثمر/المستأجر) استخراج التصاريح الالزمة لخدمة العين المؤجرة من الجهات المختصة.
٩. يجوز (المستثمر/المستأجر) ان يجري بعض اعمال التعديل في العين المؤجرة وعلى حسابه الخاص بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من المركز وبشرط عدم الاضرار بسلامة المبني ومظهرها العام والا يسبب مضايقة لآخرين وان تنفذ وفقاً للأصول الفنية مع تعهد (المستثمر/المستأجر) بإبقائها او ازالتها بعد انتهاء العقد حسب ما يراه المركز.
- ١٠.(المستثمر/المستأجر) حق استعمال الأرض المؤجرة عليه بالطريقة المناسبة وذلك على نفقةه الخاصة وفي حدود المجالات التي يتضمنها هذا العقد، ويحق له ان يقوم بإنشاء ما يستلزم من مشروعه من إنشاءات

ثابتة او منقوله على الأرض المؤجرة عليه وذلك بعد الحصول على موافقة من المركز دون ان يكون له الحق في مطالبة المركز مقابل هذه المنشآت.

١١. يجب ان يكون (المستثمر/المستأجر) على علم بان أي منشآت يتم تنفيذها في الموقع تؤول ملكيتها الى المركز بعد انتهاء مدة العقد او في حالة فسخه لسبب عائد (للمستثمر/للمستأجر)، كما يلتزم (المستثمر/المستأجر) بتسليم العين المؤجرة بحالة جيدة، ويجب مراعاة الاتي:

أ. الالتزام بالشروط والمواصفات والمخططات والمساحات المطروحة للاستثمار

ب. على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه عند نهاية عقد الاستثمار/التأجير  
ت. تسليم الجهة المشروع كاملا بعد انتهاء مدة الاستئجار، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات  
والتأثيث والأجهزة من معدات واليات.

ث. للمركز الحق في إلزام (المستثمر/المستأجر) بإزالة المنشآت التي شيدتها (المستثمر/المستأجر)

١٢. يحق (المستثمر/المستأجر) وبدون ان يكون له أي مطالبة تجاه المؤجر ان يقوم بتمديد شبكات نقل  
المياه والكهرباء اللازمة لتنفيذ مشروعه.

١٣. يكون (المستثمر/المستأجر) مسؤولا عن صيانة العين المؤجرة ونظافتها وحراستها وعليه المحافظة  
عليها، كما يكون مسؤولا عن كافة الخسائر التي تلحق بالعين المؤجرة جراء تصرفاته او تصرفات عماله او  
الخسائر التي تلحق بالأشخاص والممتلكات جراء تنفيذ الاعمال او بسبب يتعلق بها، كما يكون مسؤولا  
عن كافة الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.

١٤. (المستثمر/المستأجر) حق المرور في الطرق المتعارف عليها للوصول الى العين المؤجرة عليه وله بعد  
الحصول على موافقة المؤجر لتعبيد الأرض المؤدية الى الأرض المؤجرة عليه إذا دعت الحاجة لذلك.

١٥. لا يجوز (المستثمر/المستأجر) وقف نشاطه او اغلاق العين المؤجرة عليه بدون عذر يقبله المؤجر،  
وإذا كان اغلاق العين المؤجرة بسبب يرجع للمؤجر فانه يعوض المستثمر/المستأجر عن هذه المدة بمدة  
مماثلة.

١٦. في حالة عدم استطاعة المستثمر/المستأجر تسليم العين لغيبه او سفره او أي سبب ترتب عليه تأخير التسليم مدة تجاوزت شهرين من انتهاء العقد او فسخه، فان المستثمر/المستأجر يفوض المركز بتكون لجنة من منسوبيها لفتح العين واعداد محضر بالموجودات دون ادنى مسؤولية مادية او معنوية على المركز، وهذا لا يعني المستثمر/المستأجر من مسؤولية دفع الأجرة عن مدة التأخير كما يحق للمركز بيع الموجودات عن طريق المزاد العلني بعد انتهاء مدة العقد.

١٧. يتبعن على (المستثمر/المستأجر) تنفيذ المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد وهندستها وتصميمها وانشاؤها وانجازها وتشغيلها وصيانتها طوال مدة التأجير، ثم تؤول ملكية جميع المنشآت المشيدة الى للجهة المؤجرة ولها الحق بإلزامه بازالتها إذا رغبت ذلك

١٨. تبدأ فترة التأجير رسميا من تاريخ استلام الموقع وذلك بموجب محضر استلام رسمي يوقع من قبل الطرفين، والذي يتم تحديد موعده بعد ان يجتمع الطرفان خلال ثلاثة أيام من تاريخ توقيع العقد.

١٩. يجب ان تراعي خطة التطوير والمخططات المعمارية المعايير البيئية واهمية تجنب التعدي البصري على المقومات الطبيعية والاستعانة بالطبيعة الجغرافية بحيث يكون البناء متماشيا معها.

٢٠. يحصل (المستثمر/المستأجر) على نفقته وتكلفته على وثائق تامين لكافة مخاطر البناء ما يشمل مخاطر الحريق وعلى الممتلكات والاخطال المهنية والاغفال في تصميم وانشاء المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي.

٢١. بخلاف المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد، ومع مراعاة البنود السابقة، فإن (المستثمر/المستأجر) حق استعمال الأرض المؤجرة عليه بالطريقة المناسبة وذلك على نفقته الخاصة وفي حدود المجالات التي تتضمنها هذه الكراسة ويحق له ان يقوم بإنشاء ما يستلزمها مشروعه من إنشاءات ثابتة او منقولة على الأرض المؤجرة عليه، وذلك بعد الحصول على موافقة من المؤجر دون ان يكون له الحق في مطالبة المؤجر مقابل هذه المنشآت.

٢٢. تستمر مسؤولية (المستثمر/المستأجر) لمدة ٣٦٥ يوما من اليوم الذي يسبق تاريخ انتهاء مدة اتفاقية التأجير، على ان ذلك لا يشمل العيوب الناتجة عن الالحاق الطبيعي للتطوير، ويتم تزويد المركز بضمان

مصرفي قبل نهاية مدة التأجير بستة أشهر يغطي المدين المذكورين، وتقوم لجنة خاصة بتقييم وضع الانشاءات التي تؤول ملكيتها الى المركز.

٢٣. يتم تسليم كافة المخططات والسجلات المستندات والدفاتر والمواد والموارد الغير مستخدمة والمستخدمة في تنفيذ او تشغيل المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد وذلك إثر انتقال مليكة المنشآت المشيدة على الأرض للمركز.

٤٤. على (المستثمر/المستأجر) تطبيق الجودة ومواصفات السلامة في جميع اعماله التي يقوم بها خلال مدة العقد.

٤٥. تطبق في حق (المستثمر/المستأجر) كل ما نص عليه نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية من جزاءات وغرامات.

٤٦. يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ٢٩/٣/١٤٤١ هـ.

#### الالتزامات وحقوق المؤجر:

١- يجوز للمؤجر في فسخ العقد ومصادرة الضمان مع بقاء حقه في الرجوع على المستأجر عما لحقه من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

٢ - إذا أخفق (المستثمر/المستأجر) في تنفيذ التزاماته

٣ - إذا تأخر في تسديد الاجرة عن المدة المحددة له بعد انذاره، ومضي (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ اخطاره بالإذنار.

٤ - إذا استخدم العين المؤجرة لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد. أو تنازل عنه للغير دون موافقه خطية من المركز

٥ - إذا ثبت ان (المستثمر/المستأجر) قد شرع بنفسه او بوساطة غيره بطريق مباشر او غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لـأحكام نظام المناقصات والمشتريات الحكومية او حصل على العقد عن طريق الرشوة.

٦ - إذا أفلس (المستثمر/المستأجر) او طلب اشهار افلاسه وثبت اعساره.

٧ - يجوز للمؤجر بإلغاء العقد قبل انتهاء مدهه لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد اشعار (المستثمر/المستأجر) بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ اشعاره بذلك، وبعد محضر مشترك مع (المستثمر/المستأجر) لحصر موجودات العين المؤجرة ويحال العقد الى المحكمة الإدارية للنظر في الاثار المتربطة على الغاء العقد وتقدير التعويض قبل صدور قرار الإلغاء من المركز وليس بعده.

٨ - يحق للمؤجر ومندوبة من دخول العين المؤجرة لمعاينتها والتتأكد من تنفيذ بنود هذا العقد او القيام بالإصلاحات الضرورية او الطارئة او لأجزاء تعديلات ضرورية من اجل سلامه (المستثمر/المستأجر) او العين او ما يعتبره المؤجر ضروريا دون اعتراض من المستأجر.

٩ - يحق للمركز الاشراف على تنفيذ اعمال المستثمر/المستأجر اشرافا كليا او جزئيا.

١٠ - يحق للمركز ان يرسى الموقع كاملا للاستثمار او مجزأ.

### ثالثاً- فريق العمل

١. على المتقدم تقديم قائمة بأسماء القوى البشرية للمشروع الاستثماري، وكذلك من سيتم الاستعانة بهم من مقيمين وزائرين قبل بداية العمل في المشروع، ويجب الحصول على موافقة المركز عليهم قبل البدء بالمشروع أو حسب ما تقتضيه حاجة المشروع خلال فترة العقد من يستلزم حضورهم لاحقاً.

### رابعاً- اشتراطات العرض

١. على المتقدم تقديم خبراته وأعماله السابقة في مجال المشروع (اسم العميل، رقم هاتف العميل، اسم المشروع، مدة المشروع).

٢. يقدم العرض الفني في ظرف منفصل عليه من الخارج وبوضوح البيانات التعريفية. ويحتوي على عدد (٣) نسخ ورقية (نسخة اصلية ونسختين إضافيتين جميعها مختومة). على أن تحتوي كل نسخة على نسخة الكترونية PDF أو CD، وينبغي الا تشمل النسخة الالكترونية للعرض الفني على أي معلومات مالية.
٣. يقع على مقدم العرض مسؤولية التأكد من وصول نسخ العرض كاملة، وفي حالة جيدة إلى المركز، وضمان استلام المركز لتلك النسخ.

#### **خامساً- محتويات العرض المالي**

- يجب على العرض المالي أن يكون منفصل ويحتوي على:
- نموذج العطاء المالي على أن يكون موقعاً من المستثمر.
  - خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاءات.

#### **سادساً- تقديم العروض التوضيحية قبل ترسيه العقد**

عند الحاجة سوف يطلب المركز من أصحاب العطاءات المناسبة فنياً تقديم عروض توضيحية عن محتويات عروضهم في مقر المركز قبل اختيار صاحب العرض الفائز، على أن يتم تقديم هذه العروض من قبل مدير المشروع الاستثماري / التأجيري.

#### **سابعاً- تقييم العروض**

يقيم المركز العروض المطابقة لجميع الشروط والمواصفات الفنية المطلوبة لتحديد ما يراه الأفضل للوفاء بمتطلبات المشروع وسيتم تقييم العروض وفقاً لأسس موحدة وعلى ضوء ضوابط وأساليب محددة للمقارنة والموازنة والترجيح ومن ثم الاختيار . حيث يتم تقييم العرض الفني من خلال استعراض الردود الواردة فيه، وإخضاعها للدراسة والتحليل بمنها تلو الآخر، وبناء عليه فإن أفضل عرض يفي بمتطلبات المشروع سوف يحصل على أعلى درجة في التقييم.

وعلى إثر استعراض مجمل العروض الفنية والسير الذاتية واجهضاعها جميعاً للدراسة والتحليل يجوز للمركز استبعاد العروض التي تحصل على درجات تقييم تقل عن (٧٠) درجة من (١٠٠) درجة مخصصة للتقييم الفني، أما بالنسبة لباقي العروض المقدمة فإن المركز تحتفظ بحقها في طلب المزيد من المعلومات الإيضاحية والتفسيرية إذا ارتأت ذلك.

وسوف يقتصر فتح مظاريف العروض المالية على العروض الفنية التي احرزت (٧٠) درجة أو أكثر، ويتم إرساء العقد واختيار العرض الفائز على أساس الحصول على درجة تقديرية نهائية تشتمل على درجة موزونة مشتركة من إجمالي الدرجات التي يتم احرازها في الجانبين المالي والفنى وسوف يختار المركز مقدم العرض الفائز بناء على العرض الحاصل على أعلى درجة في التقييم.

#### ثامناً- التقييم الفني

سيخضع كل عرض في التقييم على أساس الاستجابة للمطلبات الواردة في طلب تقديم العروض ومن خلال تطبيق ضوابط التقييم، وسوف يحصل كل عرض على درجة تتعلق بالجوانب الفنية. وفي هذه المرحلة سيتم استبعاد العرض الذي لا ينطوي على استجابات للجوانب المهمة من المطلبات المحددة في طلب تقديم العروض أو في حالة عدم التمكن من إحراز الحد الأدنى من الدرجات المطلوبة في تقييم الجوانب الفنية.

#### تاسعاً- معايير وضوابط تقييم العروض

النقطة/الدرجات	المعايير/ الضوابط	م	التقييم
١٠	أ- قيمة وعدد المشاريع السابقة التينفذها المستثمر	١ ٢٥ درجة	خبرة المستثمر وقدرته المالية
١٥	ب- القدرة المالية للمستثمر		
٥٥	فهم المشروع والمطلبات ومنهجية العمل والمقترح المبدئي	٢	المعايير الفنية
٢٠	فريق المشروع وخطة العمل	٣	خطة المشروع
١٠٠	إجمالي النقطة/ الدرجات		

## الباب الثالث: الاشتراطات الخاصة

### ٣,١ مدة العقد:

- مدة العقد (١٨٠) شهراً أي (١٥) سنوات، تبدأ من تاريخ تسليم الموقع المقدم.

### ٣,٢ النشاط الاستثماري المسموح به (المطلوب):

النشاط الاستثماري الرئيسي المسموح به هو إقامة منتزه بيئي سياحي يشمل مرافق وأنشطة بيئية وتعليمية وترفيهية مستدامة ويشمل على مكونات النشاط المذكورة بالأعلى، ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط، إلا بعد موافقة المركز على ذلك.

### ٣,٣ الضوابط والاشتراطات البيئية:

الالتزام بالأنظمة البيئية (نظام البيئة ونظام الأرصاد ونظام إدارة النفايات) ولوائحها التنفيذية والضوابط والاشتراطات المتعلقة بها.  
مراجعة المراكز الوطنية للبيئة المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح البيئية الازمة للمشروع.  
يؤخذ بعين الاعتبار المشاريع الإضافية ذات الأثر البيئي وتنمية الغطاء النباتي.

### ٣,٤ التقارير

يلزم المستثمر/المستأجر برفع تقارير كل ثلاثة أشهر ميلادية إلى الإدارة العامة للاستثمار بالمركز يوضح فيها حالة المشروع مقارنة بخطة العمل المعتمدة والمتغيرات والتحديات أن وجدت.

### ٣,٥ التفتيش

للمراكز أو من يمثله الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد بهدف التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع المتطلبات والاشتراطات والالتزام بالأنظمة والتعليمات بالصيانة الدورية.

## ٣,٦ اللوحات التعريفية

يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية عند كل موقع وفق الاشتراطات المعتمدة لدى المركز تبين وصف للمشروع وملكية وشعار المركز ومدة المشروع.

## ٣,٧ معاينة الموقع

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة ، بما عليه من إشغالات ، وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود إشغالات عليه ، وأن يتعرف تعرفًا تماماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل التقدم بعطايه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذه الشروط بمجرد تقدمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

## ٣,٨ اعتماد التصميم الابتدائي:

يتم إرفاق التصور المبدئي من قبل المستثمر للموقع ويرفق مع المنافسة أثناء التقديم ويتم إعداد المخطط العام من تصاميم نهائية وأعمال من قبل المستثمر الفائز بالمنافسة قبل توقيع العقد وخلال (٤٠) يوماً، ويجب أن تتم بموافقة خطية من قبل المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر.

يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

تحديد معايير التصميم بكل انظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الاعمال.

تحديد المرافق الخدمية للمشروع والتي تشمل (الطرق - والبوابات - اللوائح الإرشادية- والمداخل والمخارج - مواقف السيارات- الانارة - إلخ).

استخدام الأنظمة الذكية في تشغيل المباني والموقع العامة.(BMS)  
 مخطط ملون للمساقط الأفقية

### **٣,٩ مصدر المياه:**

يلزم باستخدام المياه المعالجة لري الشتلات البرية، وتكون من أقرب مصدر مياه معالجة.

#### **٣,١٠ إعداد التصاميم الأولية للمرافق:**

تصميم المباني النزل الريفية والمرافق التعليمية والترفيهية بمعايير عالية الجودة.

استخدام مصدر واحد على الأقل من الطاقة المتجددة.

وضع آلية للتخلص من النفايات الناتجة عن المرافق والأنشطة السياحية بشكل مستدام.

توفير عماله مدربة لإدارة الأنشطة التفاعلية والتعليمية للموقع.

تقديم تقرير فني يوضح الاستخدامات المقترنة ومعايير التصميم لجميع أنظمة المشروع.

#### **٣,١١ اشتراطات التشغيل والصيانة:**

تقديم نسخة مخططات (as built drawing) قبل البدء في تنفيذ المشروع لاعتماده والعمل به.

تجهيز مخزن لقطع الغيار وتوفير العماله لتشغيله أو التعاقد مع شركة متخصصة في مجال الصيانة.

توفير عماله مدربة على إدارة المرافق والأنشطة البيئية والسياحية.

الموافقة على التنازل بنسبة (٢٠٪) من العمالة بعد انتهاء مدة الاستثمار، وعند طلب المستثمر التالي

للموقع، بعد موافقة الوزارة.

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة مالم

يكن قادرًا على ذلك للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمشروع مثل

الماكينات ومرابح التكييف وأجهزه الإطفاء ومكافحة الحرائق وخزانات المياه ودورات المياه ومرشات المياه

.... الخ) وتكون ضوابط تشغيل وصيانة الأنظمة والاجهزه والمعدات وفقاً لمواصفات الجهة المصنعة

والوكيل .

يحق للمركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر والوزارة طلب تقارير دورية من المستثمر

عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت.

الالتزام في توطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.

تطبيق دليل المشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

### **٤,١٢ المكافئ البيئي:**

يمنح المستثمر نقاطاً إضافية في التقييم عند فتح العروض إذا تضمنت المستثمر نقاطاً إضافية في التقييم عند فتح العروض إذا تضمنت خطته الاستثمارية أنشطة بيئية تحقق أثراً إيجابياً يعادل حجم النشاط، مثل:

- برامج للتشجير أو رعاية الغطاء النباتي المحلي.
- المساهمة في إعادة تأهيل الموقع الطبيعية أو حمايتها.
- مبادرات في مجال ترشيد استهلاك المياه والطاقة أو إدارة المخلفات

ويتم احتساب هذا النقاط الإضافية ضمن معايير التقييم الفني بما يعكس التزام المستثمر بالمسؤولية البيئية ودعمه لمستهدفات المركز.

#### الباب الرابع: الموقع

##### ٤.١ وصف الموقع:



نوع النشاط:	بيئي - سياحي.
<b>مكونات النشاط:</b> <p>من العناصر الممكنة على سبيل المثال لا الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- منطقة خدمات لوجستية:</li> <li>مستودعات لتخزين المعدات الخاصة بالأنشطة البيئية، مثل أدوات الرحلات وأجهزة المراقبة.</li> <li>مناطق شحن وصيانة المعدات المستخدمة.</li> <li>- مرفق خدمية وتشغيلية:</li> <li>مكاتب إدارية لإدارة الأنشطة والبرامج البيئية.</li> <li>- خدمات عامة للزوار (إن وجدت):</li> <li>دورات مياه وأنظمة صرف.</li> <li>مناطق استراحة مظللة ومقاعد.</li> <li>- منطقة استقبال وخدمات زوار:</li> <li>مركز استقبال مزود بمعلومات عن الأنشطة والمسارات البيئية في المنتزه.</li> <li>مكاتب لحجز الجولات والأنشطة التفاعلية البيئية.</li> <li>- مرفق عامة وخدمية:</li> <li>مسارات للمشي وللدراجات مدمجة بالطبيعة، مع علامات توعية بيئية.</li> <li>مناطق نزهة وتخيم.</li> <li>مناطق شواء ومناطق استراحة مظللة ومقاعد.</li> <li>خدمات تموين غذائي.</li> <li>أنشطة ترفيهية بيئية:</li> <li>رحلات تعليمية للأطفال والكبار لاستكشاف النباتات والحيوانات المحلية.</li> <li>جولات ليلية لمراقبة النجوم.</li> <li>ورش العمل.</li> <li>مهرجانات موسمية.</li> <li>أنشطة تفاعلية مثل زراعة الأشجار المحلية.</li> <li>خدمات داعمة للزوار:</li> <li>مطاعم ومقاهي.</li> </ul>	

<p>منافذ بيع للمنتجات المحلية.</p> <p>نقطة إسعاف للطوارئ.</p> <p>نقطة أمن وحراسة للحفاظ على سلامة الزوار.</p> <p>لوحات تعليمية عن البيئة، التنوع الحيوى، والمحافظة على الموارد الطبيعية.</p>	
جزء من متزه فيضة أبا القلات في حوطه سدير بمنطقة الرياض	نوع العقار:
٢٤٠,٧٠٦ م <sup>٢</sup>	المساحة:
بقية المتزه	الشمال:
بقية المتزه	الجنوب:
بقية المتزه	الشرق:
طريق الملك فيصل	الغرب:
حسب الاشتراطات التنظيمية للموقع.	مساحة المباني وعدد الأدوار:

## نموذج قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة

يتم نسخ هذا النموذج-الإدارة التنفيذية للشركة فقط.

## نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن  
شركة/مؤسسة ..... للمركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر  
بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/المؤسسة ومقدراتها المالية على تمويل  
مشروع ..... محل المنافسة، رقم ( ) لعام ١٤٤٥هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٥هـ وكذا  
السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية  
للشركة.

الاسم: .....

الصفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

## نموذج بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة						
اسم الشركة/المؤسسة:	.....	.....	.....	.....	.....	.....
م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						
٦						
٧						
٨						
٩						
١٠						

مصادقة المحاسب القانوني:

الاسم:

التوقيع:

يتم نسخ هذا النموذج وتملأ بيانات المشاريع المنفذة.

## نموذج الهيكل التنظيمي للشركة



يتم نسخ هذا النموذج ويوضح الهيكل التنظيمي للشركة.

## **نموذج - إقرار من المستثمر**

**يقر المستثمر بما يلي:**

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع الأنظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
٤. أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة.

..... **الاسم:**

..... **الوظيفة:**

..... **التاريخ:**

**الختم**

**التوقيع**

## نموذج تقديم العطاء

### نموذج - للمزايدة العامة رقم ( ) العام ( ) الخاصة باستثمار( )

حفظه الله

سعادة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

اشاره الى اعلانكم المنشور بتاريخ ..../.../.هـ، المتضمن رغبتكم تأجير موقع ارض فضاء المملوكة للوزارة في .....، وحيث أننا لدينا الرغبة في استئجار الموقع المعلن عنه ونفيدكم أيضاً بأننا قد اطلعنا على كافة المعلومات الخاصة بهذه المنافسة، كما تمت معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع أعلاه حسب السعر الموضح في الجدول التالي مع علمنا بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة (...) من قيمة الأجرة السنوية كل (...) سنوات.

كتابة	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية
		(غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)
كتابة	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية
		(بعد احتساب ضريبة القيمة المضافة)

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيعها من قبلنا وضمانبنكي يعادل ٥٪ من قيمة العطاء الكلي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة /المؤسسة:/	
										رقم السجل التجاري/المدنى:	
										البريد الإلكتروني (ال رسمي):	
جوال:											هاتف:
الرمز البريدي: والرقم الإضافي:											ص.ب. (واصل)
تاريخ التقديم											فاكس:
											العنوان:

الاسم	التوقيع	الختم

## نموذج - العقد

### نموذج العقد

رقم العقد .....

تاريخ العقد .....

### (عقد تأجير موقع)

تم بعون الله في يوم ..... الموافق ..... / ..... / ..... الاتفاق بين كل من:  
المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر ومقرها ..... ويمثلها في التوقيع  
على هذا العقد

..... بصفته.....

..... العنوان.....

..... هاتف..... فاكس.....

..... ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

..... البريد الإلكتروني..... (ويشار إليها بالطرف الأول أو المركز)

..... اسم المستثمر.....

..... شركة/مؤسسة.....

..... سجل تجاري رقم..... / ..... / ..... صادر من..... بتاريخ..... / ..... / .....

..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

..... وبالتفويض/الوكالة رقم..... / ..... / ..... ، مصدرها..... وتاريخ..... / ..... / .....

..... العنوان.....

..... هاتف..... فاكس.....

..... ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

..... البريد الإلكتروني..... (ويشار إليه بالطرف الثاني أو المستثمر)

## (تمهيد)

بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (٤١٧) وتاريخ ١٩/٧/١٤٤٠هـ القاضي بأن يشرف المركز على إدارة أراضي المراعي والغابات واستثمارها والمحافظة على أراضي الغطاء النباتي خارج المناطق محمية في المملكة بجميع بيئاتها.

والقرار الوزاري الصادر برقم (٥١٣١٣٦٩)، وتاريخ ٢٩/٤/١٤٤٥هـ، بتمكين المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر من الاختصاصات الموكلة إليه بموجب قرار مجلس الوزراء المشار أعلاه وما صدر بشأنه وذلك فيما يتعلق بالأصول التي عليها صكوك لصالح وزارة البيئة والمياه والزراعة والأراضي التي أصدرت الوزارة عليها قرارات تخصيص.

وحيث أن النشاط الاستثماري المراد أقامته على العقار المملوک للطرف الأول من الأنشطة المستهدفة من قبل المركز لتنمية أصولها التي تشرف عليها فقد أتفق الطرفان على ما يلي:

### **المادة الأولى :**

يعتبر التمهيد المشار إليه أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد.

### **المادة الثانية : تعريف المفردات**

**الموقع:** هو الأرض المملوکة للوزارة والمحددة أماكنها في هذا العقد ويشرف عليها المركز.

**العقار:** هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

**المشروع:** هو المشروع المذكور في كراسة الشروط والمواصفات.

**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات.

### **المادة الثالثة: مستندات العقد**

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.
٤. محضر تسليم الموقع

### **المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه وفق النشاط الوارد بكراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

### **المادة السادسة: مدة العقد**

مدة العقد تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الوزارة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

### **المادة الخامسة: الإيجار السنوي**

كتابة	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية (غير شاملة ضريبة القيمة المضافة)
كتابة	رقمًا	قيمة الأجرة السنوية (بعد احتساب ١٥٪ ضريبة القيمة المضافة)

يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، وعلى المستثمر أن يلتزم بسداد ضريبة القيمة

المضافة أو أي ضرائب أو رسوم مفروضة أو التي قد تفرض مستقبلاً أثناء سريان هذا العقد وحسب النسب المعتمدة من الجهات المختصة.

**المادة السادسة: التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص الالزمة من المركز ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. توفير وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة المركز على الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، وتنفيذ وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٥. الحصول على الموافقة الخطية من المركز قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من المركز ومن الجهات ذات العلاقة.
٨. سداد الأجرا السنوية وفق المادة الثامنة من هذا العقد.

## **المادة السابعة: الرقابة على تنفيذ العقد**

للمركز والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد، ويلزم المستثمر بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

## **المادة الثامنة: الإلتزام بالنشاط المحدد**

لا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الخامسة من هذا العقد.

## **المادة التاسعة: التنازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد للغير إلا بموافقة خطية من المركز.

## **المادة العاشرة: فسخ العقد**

يحق فسخ العقد مع بقاء حق المركز في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من المركز، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي المركز للحصول على العقد.

٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيةها.

٦. إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.

#### **المادة الحادية عشر: الغاء العقد**

يحق للمركز بعد موافقة الرئيس التنفيذي إلغاء العقد قبل انتهاء مدة الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، وبعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### **المادة الثانية عشر: المنشآت المقامة على العقار**

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق المركز بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

#### **المادة الثالثة عشر: مرجع العقد**

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام نظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٨٤) وتاريخ ١٤٢٧/٩/٤ هـ

#### **المادة الرابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

## **المادة الخامسة عشر: شروط أخرى**

**الالتزام بالشروط الخاصة الواردة في كراسة الشروط والمواصفات.**

## **المادة السادسة عشر:**

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

**والله ولي التوفيق،**

حرر هذا العقد بتاريخ ..../.../. من ست نسخ أصلية سلمت منها نسختين للطرف الثاني  
واحتفظ الطرف الأول أربعة نسخ.

**الطرف الأول**

**الطرف الثاني**

## نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	
العقار رقم:	
فرع:	
رقم عقد:	
إسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم ..... بتاريخ ..../.../... ، لاستخدامه في ..... ..... .....</p>	
<p>بموجب عقد الإيجار المبرم مع المركز/فرع .....، وقد قمت بمعاينته معاينةً تامةً نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).</p>	
وعليه أوقع.	
التوقيع:	الختم: ..... .....
مدير الفرع:	.....
التوقيع:	.....