



كراسة شروط ومواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة محل تجاري
حي أجياد - شارع الهجرة

لعام ٢٠٢٦ م

رقم المنافسة ٤٣١٨٥٧٨-٢٠٢٦-٦٧

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 لفرصة الاستثمار

الفرصة / ترميم وتشفيل وصيانة محل تجاري بحي أجياد

المعلومات الجغرافية

المخطط
داخل المخططات
المعتمدة

الحي
أجياد

النطاق
المنطقة
المركزية

الأحياء المحيطة
أكثر من ٣ أحياء

داخلي حد الحرم

المساحة
٣٦٤٥م²

أبرز معلومات ومميزات الموقع

عدد الأدوار المصدرج
حسب الاشتراطات
البلدية والتنظيمية
بالم منطقة



سهولة الوصول
للموقع



ارتفاع النمو السكاني
ونقص العرض مقارنة
بالطلب



استراتيجية الموقع
ووجوده خلف أبراج
الساعة

المعلومات الديموغرافية



الجمهور المستهدف
زوار حي أجياد



فهرس المحتويات

٥	- المقدمة.....	١
٨	- الكروكي المساحي.....	٢
١٣	- اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم.....	٣
١٥	- حقوق الأمانة والمستثمر.....	٤
١٧	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	٥
١٩	- الاشتراطات العامة.....	٦
٢٥	- الاشتراطات الخاصة.....	٧
٢٨	- الملحقات.....	٨

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.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الامانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العقاري، شركة مساهمة مغلقة، مؤسسة وفق انظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٣١٥٧١٤) وعنوانها: الشميسى خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩)، المملكة العربية السعودية.
البوابة	بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص".
مقدم العطاء	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
العقار	الأرض المملوكة لأمانة العاصمة المقدسة وفق الكروكي المرفق.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها، وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة من خلال البوابة أو عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤-تعريفات المنافسة.

إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري وفق كراسة الشروط والمواصفات.	المشروع
هو المكان المخصص لمواولة الأنشطة التجارية المختلفة سواءً لبيع المنتجات أو تقديم الخدمات للمستهلكين.	محل تجاري

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

التاريخ	البيان
التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاء
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحدد الشركة	إعلان نتيجة المنافسة
تحدد الشركة	موعد الاخطار بالترسية
خلال خمسة عشر يوم عمل من تاريخ اشعار الشركة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوم عمل من تاريخ آلاشعار النهائي	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار للمستثمر
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الشركة والمستثمر، وفي حالة تأثر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الاعشار.	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد اجرة السنة الاولى

القسم الثاني : الكروكي المساحي

١- الكروكي المساحي الخاص بالموقع.

الكروكي المساحي الخاص بالموقع

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



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 لجميع الشركات والمؤسسات والمستثمرين الذين لديهم خبرة في مجال الأنشطة التجارية /الأغذية /المشروبات، باستثناء الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للشركة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر من جهة قضائية لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٣-١-٢ 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 فرق، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية على أن تقدم في الموعد المحدد لها في البوابة ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد الموعد المحدد.

٤-٣ موعد فتح المظاريف

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

٣-٥ تقديم العطاءات

- ٣-١ على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهاة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكتروكي المرفق، وأن يتعرف تماماً 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 وتوجيه كل صفحات العطاء ومرافقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها 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 (٩٩٠٩٩) 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 الايجار السنوي المقدم ، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .
- ٣-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتتوقيع عليه وختمه .
- ٣-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

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

٧-٣ الضمان البنكي

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

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

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

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

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 :

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

٣-٤-٨-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

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

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

٣-٤-٨-٥ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .

- ٦-٨-٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .
- ٧-٨-٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية مثبت فيها أن الشركة / المؤسسة مسجلة في التأمينات وإنها قامت بجميع الالتزامات حيالها ، أو ارافق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .
- ٨-٨-٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ٩-٨-٣ صورة من ثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٠-٨-٣ 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 بموجبه .

- 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 إذا دعت الحاجة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فان الأمانة أو الشركة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الالكترونية او أي وسيلة أخرى من الوسائل المعتمدة .

٤-٢ الغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

يجوز للأمانة أو للشركة الغاء المنافسة العامة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها 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 يوجد خطاء في العطاء بعد تقديمها .

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

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

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

٤-٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة

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

القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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

القسم الخامس:

الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع.

٥-١ الترسية والتعاقد.

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

٤-١-٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة بالبريد الإلكتروني لمراجعة الطرف الأول خلال المدة المحددة نظاماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات وتوقيع العقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة (٥) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حال تخلفه عن مراجعة شركة البلد الأمين بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

٤-١-٣ يجوز للشركة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب ثانٍ أفضل عطاء بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤-٢ تسليم الموقـع.

٤-٢-١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقـع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط لا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

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

٤-٢-٣ يلتزم المستثمر باستلام الموقـع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٢-٤ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقـع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها "٩ يوم" من تاريخ محضر تسليم الموقـع.

٤-٢-٥ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقـع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد "وذلك بموجب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقريـة رقم (٢٨٦٥) بتاريخ ١٤٣٥هـ".

القسم السادس : الاشتراطات العامة

- ٦-١ توصيل الخدمات للمشروع.
- ٦-٢ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.
- ٦-٣ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر.
- ٦-٤ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.
- ٦-٥ حق الشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.
- ٦-٦ استخدام الموقع 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 للأمانة.
- ٦-١١ متطلبات الأمن والسلامة.
- ٦-١٢ أحكام عامة.

القسم السادس: **الاشتراطات العامة.**

٦-١ توصيل الخدمات للمشروع.

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - انترنت - صرف صحي الخ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق مع الإدارة المعنية بالأمانة / الشركة ومع الجهات ذات العلاقة، والأمانة 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 الازمة من الأمانة/الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والأمانة 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.

٦-٢-٤ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المبني والإنشاءات سواء الهيكليه أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة/الشركة.

٦-٣ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر.

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية وإبلاغ الشركة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات لمعالجة 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 اللازمة لحلها.

- في حال ظهور أو حدوث معوقات خارجه عن إرادة المستثمر ، تتطلب إجراء تغيرات أو تعديلات غير جوهريه أو إعادة توزيع عناصر المشروع المختلفة فيجبأخذ موافقة الشركة مسبقا 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 يوضحان 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 لالشتراطات والمواصفات بالكراسة والمخططات المعتمدة.

٦-٥-٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/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 التصاميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يلتزم المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم.

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

٦-٥-٥ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء 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 للغرض المخصص له.

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

٦- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.

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

٦-٨ موعد سداد الأجرة السنوية.

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

٦-٩ إلغاء العقد.

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.

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

- إذا تأخر المستثمر عن دفع الأيجار في بداية السنة التعاقدية وتم إشعاره وانذاره نهائياً حسب نظام إبرادات الدولة

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

٦-١ تسليم الموقع والمنشآت القائمة للشركة.

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

٦-١-٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم العقار وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً.

٦-١-٣ يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر وفق لائحة التصرف بالعقارات البلدية والأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن

٦-١-٤ في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللأمانة والشركة الحق في تمديدها حسب ما تراه مناسباً وفقاً للوائح والأنظمة والتعليمات ، وفي حال عدم قيام المستثمر بإغلاق المحلات أو الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فإنه يحق للأمانة أو الشركة فتح المحلات أو الوحدات وغيرها بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً.

٦-٢ متطلبات الأمن والسلامة.

٦-٢-١ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر.

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

٦-١١-٣ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمانة والتنسيق مع الجهة المختصة.

٦-١١-٤ 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 الأمانة.

٦-١١-٥ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للأمانة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

٦-١٢ أحكام عامة

٦-١٢-١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بالمنافسة هي ملك الشركة/ الأمانة بمجرد تقديمها .

٦-١٢-٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

٦-١٢-٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع للشركة أو الأمانة باي مطالبة او تعويض عما تحمله من مصاريف او رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

٦-١٢-٤ تخضع هذه المنافسة الى اللائحة، وجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد في هذا الشأن.

٦-١٢-٥ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الاجار 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 الاجار السنوي.

٦-١٢-٦ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.

٦-١٢-٧ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/١١/٤٤١٤هـ وإلى المرسوم الملكي رقم ٥٦٥/١٩ وتاريخ ١١/١١/٤٤١٤هـ والذي ينص على التالي:

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

- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

٦-١٢-٨ في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٩٧) وتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٤٤٣هـ والقواعد التنفيذية للائحة الصادرة بالرقم (٤٥٦١) وتاريخ ٢٠٢٤/٣/١٤٤٣هـ كما يلتزم المستثمر بجميع ما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم، ويحق للشركة تقدير اي جزاءات تتناسب مع حجم المخالفة في حالة عدم ذكرها بالجدول والقواعد المشار اليها .

القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

- ١-١ مدة العقد.
- ٢-٢ فترة التجهيز والإنشاء.
- ٣-٣ المسئولية عن المخالفات.
- ٤-٤ اللوحات التعريفية بالمشروع.
- ٥-٥ الدراسات.
- ٦-٦ عناصر المشروع.
- ٧-٧ الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع

القسم السابع:

الاشتراطات الخاصة.

١- مدة العقد.

مدة العقد (٥ سنوات) (خمسة سنوات) شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الشركة.

٢- فترة التجهيز والانشاء.

يمنح المستثمر فترة (٣ أشهر) والتي تعادل (٥%) من مدة العقد غير مدفوعة القيمة على أن تبدأ هذه الفترة من تاريخ استلام الموقع وذلك للتجهيز والانشاء.

٣- المسؤولية عن المخالفات.

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

٤- اللوحات التعريفية بالمشروع.

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

٥- الدراسات.

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات الالزمة 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 الأمانة.

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

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

٦- عناصر المشروع.

- ٦-١ يجب أن يكون المبني مسلح.
- ٦-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٦-٣ محلات تجارية بأنشطة مختلفة.

٧- الاشتراطات الفنية والاشتراطات الخاصة بالمشروع وموقع المشروع .



موقع المحل التجاري



الهوية العمرانية لعمارة
مكة المكرمة



اشتراطات المحلات التجارية

القسم الثامن : الملحقات

- ٨-١ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
- ٨-٢ نموذج العطاء.
- ٨-٣ نموذج بيانات مقدم العطاء.

١-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

المستند	المرفق	غير مرفق	رقم
نموذج العطاء.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٢
إثبات أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيله الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	٥
إضافة أصل خطاب الضمان البنكي 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

٢-٨ نموذج العطاء.

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"
بتاريخ / / ٤٤٤٦هـ الموافق .٢٠٢٠، المتضمن رغبتكم تأجير موقع
في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة محل تجاري في
حي أجياد، 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:

جدول الدفعات	رقمها	كتابة	القيمة الإيجارية
% ..			القيمة الإيجارية السنة الأولى
% ..			القيمة الإيجارية السنة الثانية
% ..			القيمة الإيجارية السنة الثالثة
% ..			القيمة الإيجارية السنة الرابعة
% ..			القيمة الإيجارية السنة الخامسة
			اجمالي القيمة الإيجارية لـكامل مدة العقد (٥ سنوات) شامل القيمة المضافة

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

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

الاسم :

التوقيع :

التاريخ:

٨-٣ 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: