



## كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة المركز الثقافي والحضري بمزرعة  
بئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه



# لماذا استثمار في منطقة المدينة المنورة؟

## البعد الديني والتاريخي

تتمتع المدينة المنورة بمكانة دينية وتاريخية عظيمة، حيث تعد ثاني أقدس مدن الإسلام بعد مكة المكرمة، ومقرًا لأهم الأحداث الإسلامية التي شكلت التاريخ الإسلامي.

## البعد السياحي

حصلت المدينة المنورة على الوجهة الأولى سياحيًا في المملكة العربية السعودية لعام 2024.

ثاني المدن  
السعودية في  
متوسط الهجرة  
للسكن والعمل

10 أيام  
ارتفاع متوسط  
إقامة الزائر  
لعام 2023

18+ مليون  
زائر  
خلال 2024

7 عالميًا  
في مؤشر  
الأداء السياحي

## النهضة الحضارية

تقدمت المدينة المنورة 11 مرتبة عالميًا في مؤشر IMD للمدن الذكية 2024

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

## مستقبل مشرق

تراث المدينة  
AL MADINAH HERITAGE

مدينة المعرفة الاقتصادية  
Knowledge Economic City

رؤك المدينة القابضة  
Rua Al Madinah Holding

SEVEN  
شركة سبعة  
SABAH SEVEN HOLDING

سمو  
SUMOU

شركة داون تاون  
السعودية  
Downtown Company

قصص  
QSAS

علم  
elm

شركة قلوب الامم القابضة  
QALUB ALUMMA HOLDING COMPANY

## البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية رقم 01-25-003001-97002

### معلومات الفرصة

- ◀ اسم الفرصة: إنشاء وتشغيل وصيانة المركز الثقافي والحضري بمزرعة بئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه
- ◀ النشاط: زراعي - تجاري - فندقي - ترفيهي - سياحي

### المعلومات الجغرافية

- ◀ المدينة: المدينة المنورة
- ◀ الحي: حي بئر عثمان
- ◀ المساحة: لا تزيد نسبة المباني عن 15% من إجمالي المساحة
- 109,630.68 م<sup>2</sup>
- ◀ الشارع: شارع عمير بن الحارث وركانة المطليبي

### المعلومات التعاقدية

			
آلية التعاقد:	فترة الصيانة والتجهيز:	مدة العقد:	قيمة الكراسة:
إيجار ثابت + زيادة دورية	10%	20 سنة	5000

### مميزات الموقع

		
مشاريع مجاورة	معالم قريبة	استراتيجية الموقع:
- مركز القبليين الحضاري	- المسجد النبوي الشريف 4 كم	- من أبرز الأوقاف الإسلامية ومعلماً
- فوكال سكوير	- مسجد القبليين 3 كم	- إسلامياً وثقافياً وتاريخياً خالداً بالمدينة
- بوليفارد رواق	- مسجد قباء 15 كم	- المنورة.
- حدائق سلطنة	- وادي العقيق المبارك 2 كم	
	- واحة العيون 3 كم	

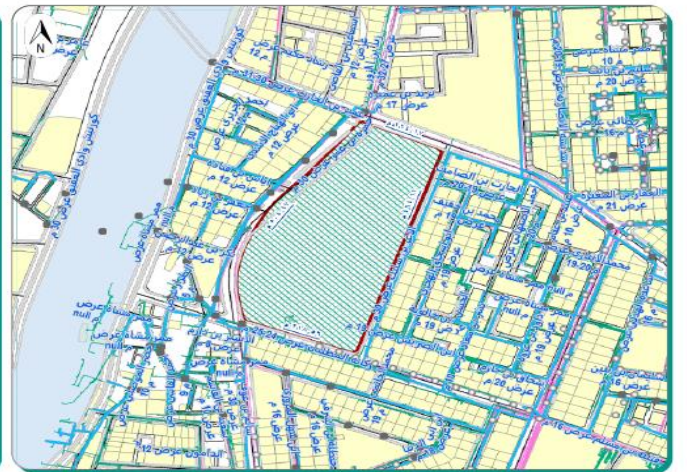
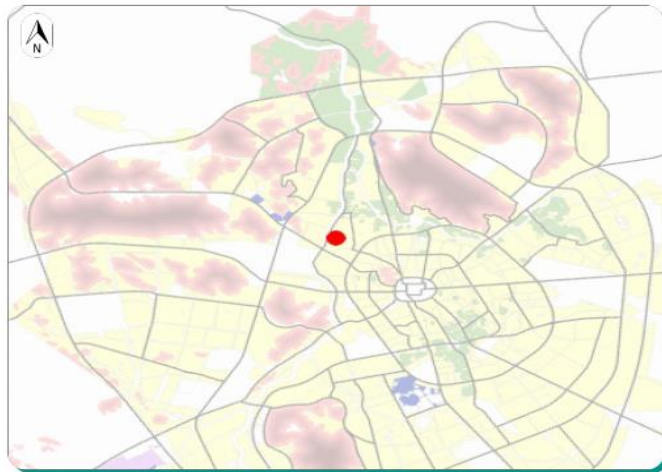
## بطاقة المشروع:

إمارة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality




بطاقة وصف مشروع  
مزرعة وبتر عثمان بن عفان رضي الله عنه على تقاطع طريق عمير بن الحارث مع طريق حمزة بن عمر

رابط الوصول للموقع 	المدينة المنورة		اسم المدينة	109630.68 م <sup>2</sup>	المساحة
	0		رقم القطعة	0	رقم المخطط
Date : 2025-12-07 Time : 28:02:46	أحد	اسم البلدية	حي بتر عثمان	اسم الحي	تجاري
	طويل الاجل		نوع التأجير	تطوير الواجهات التاريخية	



- حدود المواقع الموقوفة
- حدود الأودية
- مسارات الأرضة
- كابلات ضغط مرتفع | HV
- أعمدة الضغط المتوسط
- قطع أراضي المخططات
- خطوط منتصف الطريق
- كابلات ضغط متوسط | MV
- ابراج الضغط العالي
- حدود المسح الزلزالي
- الموقع الاستثماري
- كابلات ضغط منخفض | LV
- مواقع اعمدة الانارة
- حدود التنظيم
- مسارات انابيب المياه




مقياس الرسم 1:2000

Meters

0 60 120 240 360 480

Coordinate system :

Projection:  
Universal Transverse Mercator (UTM)  
Datum: WGS 1984  
Zone : 37N

رابط الوصول للموقع	الاحداثي الصادي	الاحداثي السيني
 <p>امسح رمز QR أو اضغط <a href="#">هنا</a> للاوصول للموقع</p>	24.493514	39.577589

## فهرس المحتويات

5	فهرس المحتويات .....
6	القسم الأول: مقدمة ووصف العقار .....
8	القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم.....
11	القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.....
12	القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....
13	القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار .....
14	القسم السادس: الاشتراطات العامة.....
18	القسم السابع: الاشتراطات الخاصة.....
21	القسم الثامن: الاشتراطات الفنية .....
22	القسم التاسع: تقييم العروض.....
24	القسم العاشر: المرفقات.....

## القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

### 1- مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح فرصة استثمارية في منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة المركز الثقافي والحضري بمزرعة بئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه، وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر المحيطة به بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وفق حدوده المعتمدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة.



امسح الباركود للوصول  
لجميع قنوات التواصل:

0148217187

920022940

## 2- تعريفات:

المشروع المراد تشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحددة	المشروع
هو عقار تحدد الأمانة موقعه، والذي يقام عليه النشاط المحدد له	العقار
أمانة منطقة المدينة المنورة	الأمانة
هو شركة أو مؤسسة أو فرد مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	مقدّم العطاء
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="https://furas.momra.gov.sa">https://furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
بوابة الاستثمار في المدن السعودية	فرص

## 3- المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

التاريخ	البيان
13 جماد الآخر 1447هـ الموافق 04 ديسمبر 2025م	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطنى الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

## القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

### 1- من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للمؤسسات أو الشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل النشاط محل الكراسة التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

### 2- لغة العطاء:

- لما كانت 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 مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### 3- مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المختومة بختم الأمانة باسم المنافسة الاستثمارية ورقمها بمنصة فرص. ويتم تسليمها باليد في مركز خدمة المستثمرين بأمانة منطقة المدينة المنورة كما يمكن إرساله بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ 5 أيام عمل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

### 4- موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

### 5- موعد فتح المظاريف:

- موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالصحيفة الرسمية، ومنصة فرص.

### 6- تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه وختمها، أو من قبل الشخص المفوض بذلك، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

**7- كتابة الأسعار:**

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي وفي حال الاختلاف يؤخذ بالسعر المدون كتابةً.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

**8- مدة سريان العطاء:**

- مدة سريان العطاء (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويجوز للأمانة تمديد مدة سريان العروض لمدة (90) تسعون يوماً أخرى، وعلى من يرغب من المتنافسين بالاستمرار في المنافسة تمديد مدة سريان ضمانه الابتدائي. ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه منذ وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**9- الضمان البنكي:**

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يحق للأمانة قبول العطاء الذي يرفق صورة الضمان البنكي ضمن أوراق العطاء بعد مطابقته مع البيانات المسجلة بمنصة فرص، مع تقديم التعهد اللازم على المستثمر بتقديم أصل الضمان قبل موعد الترسية خلال مهلة تحددها الأمانة، وإلا يتم استبعاد العطاء في حالة عدم تقديم أصل الضمان خلال المهلة المحددة من قبل الأمانة، دون أن يكون للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- يتم تسليم الضمان البنكي باليد في مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة مع إرفاق صورة الضمان في فرص عند التقدم في المنافسة، كما يمكن إرسال الضمان البنكي بالبريد قبل موعد فتح المظاريف بـ (5) خمسة أيام عمل على العنوان التالي:  
(المدينة المنورة، وكالة الاستثمار، مالك ابن عمير 6097 ، حي المبعوث 3558 ، الرمز البريدي 42367)

**10- موعد الإفراج عن الضمان:**

- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد سداد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

**11- سرية المعلومات:**

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

## 12- مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

م	المستند	تم الارقاق	تم التوقيع
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمى موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
10	صورة من شهادة التوطين سارية المفعول		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة وموقعة		
12	العنوان الوطنى للمستثمر وتقديم العنوان الوطنى للشركة فى حال التقديم بمسمى الشركة		
13	صورة من الهوية الوطنية لمقدم العطاء والوكيل - إن وجد من أبشر		
14	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (المرفقات)		

## القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### **1- دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**

- على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

### **2- الاستفسار حول بيانات المنافسة:**

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يتيح للمستثمرين الاستفسار من الأمانة خطياً أو عن طريق منصة فرص.

### **3- معاينة الموقع:**

- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة وكافية وناحية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### 2- تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للأمانة تأجيل موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل عبر الرسائل النصية أو عن طريق منصة فرص.

### 3- سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاؤه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4- تعديل العطاء:

- لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاؤه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاؤه بعد تقديمه.

### 5- حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب مصحوباً بوكالة شرعية، أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### 6- إعلان الفائز:

- تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المنافسة وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:
  - مقدم العطاء الفائز.
  - معلومات عن المنافسة.
  - القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
  - مدة تنفيذ العقد ومكانه.
- يُبلغ مقدمي العطاءات الآخرون بنتائج المزايحة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

## القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

### 1- الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لاستكمال إجراءات التوقيع العقد وتسليم الموقع، وإذا لم يستكمل الإجراءات خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض في الحالات التالية:
  - إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض.
  - إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات.
  - إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### 2- تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم مُوقَّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرص، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- يجب على المستثمر التجاوب واستلام الموقع في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم تسليمه عبر منصة فرص بدون حضوره، وتحتسب بداية العقد من تاريخه.

## القسم السادس: الاشتراطات العامة

### 1- 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 هذه الخدمات، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع مقدمي هذه الخدمات
- وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.

### 2- البرنامج الزمني للتنفيذ:

1. يلتزم المستثمر الذي يتم ترسية العقد عليه وخلال شهر من تاريخ الترسية بتقديم برنامج زمني مفصل، يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
2. يعد البرنامج الزمني الذي سيقدمه المستثمر ملزماً له في حال اعتماده أو بعد التعديل عليه من قبل الأمانة، ويعد من مستندات العقد الإلزامية.
3. يلتزم المستثمر بتقديم تقرير فني عن كل مرحلة من مراحل التجهيز والإنشاء وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد، موضحاً به نسبة الإنجاز، وحالة الأعمال بالموقع، وأي تفاصيل أخرى تطلبها الأمانة.
4. في حال مخالفة المستثمر للبرنامج الزمني المعتمد أو التأخير عن تنفيذ أحد مراحلها تقوم الأمانة بإخطار المستثمر لتصحيح الوضع وتدارك التأخير خلال مهلة تحددها الأمانة في إخطارها، لا تقل عن (15) يوم، وفي حالة عدم التجاوب يتم إنذاره إنذار أول بتصحيح الوضع خلال مهلة إضافية لا تقل عن (15) يوم، وفي حالة عدم التجاوب يتم إنذاره بفسخ العقد إذا لم يتم تصحيح الوضع خلال مهلة نهائية لا تقل عن (10) أيام .
5. يحق للأمانة فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء -وبشرط عدم وجود سبب خارج عن إرادة المستثمر- في الحالات التالية:
  - إذا لم يبدأ المستثمر في تنفيذ البرنامج الزمني وفوات (25%) من فترة التجهيز والإنشاء.
  - إذا انقضت المهل المحددة بالإذارات المذكورة بالفقرة (4) من هذا البند ولم يقم المستثمر بتصحيح الوضع وتدارك التأخير ولم يقدم مبررات معتبرة تقبل بها الأمانة.
  - عدم الانتهاء من تنفيذ كامل أعمال المشروع وجاهزيته للتشغيل الفعلي عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، وعدم تقديم مبررات معتبرة توافق عليها الأمانة.
6. في حال فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء يلتزم المستثمر بسداد عطاءه المالي عن هذه الفترة، وتسليم الموقع بما عليه من انشاءات للأمانة، ولا يحق له المطالبة بمقابل مالي عن هذه الانشاءات، لتسببه في تعطيل التنمية وتوطين الخدمة المستهدفة بالموقع.

### 3- الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4- تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر في حال عدم قيامه بإنشاء المباني بنفسه أن يسند مهمة إنشاء المبنى إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

**5- مسؤولية الإشراف 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 ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي:  
<https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>

**6- تقرير المقاول والمكتب الهندسي:**

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه بمسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

**7- حق الأمانة في الإشراف:**

- للأمانة والجهات ذات الاختصاص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة ووفقاً للرفوعات المساحية المعتمدة من الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة والجهات ذات الاختصاص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة والجهات ذات الاختصاص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

**8- استخدام العقار للغرض المخصص له:**

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وطبقاً لرخصة التشغيل الصادرة من الأمانة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط وفقاً لما تراه الأمانة والجهات ذات العلاقة، يتم الالتزام بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي للمستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله، ويعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة أصحاب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

**9- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة على أن يقوم بتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها، وعليه تقديم الطلب عبر منصة فرص وإرفاق نسخ العقود بالباطن الموقع مع الطرف الثالث بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة،
- يتم إبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

- لا يُسمح للمستثمر بالتأجير من الباطن لأي طرف ثالث، إلا بعد التشغيل الفعلي للنشاط، وأي إجراء يتم خلافاً لهذا البند يعد لاغياً وغير نافذ قانونياً، مع حق الأمانة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك فسخ العقد واسترداد الموقع الاستثماري دون أي تعويض للمستثمر.

#### 10- موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر. أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار السنوي يحق للأمانة منعه من مزاوله النشاط وليس له حق الاعتراض ولا يتم السماح له بذلك إلا بعد سداد الإيجارات المستحقة أو المترتبة عليه.

#### 11- ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه، ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن، وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية.

#### 12- إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يجوز للأمانة إلغاء العقد إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة العامة، مثل عدم وجود بديل للموقع الاستثماري لدى الأمانة أو عدم وجود طول تخطيطية أخرى أو وجود نزاع على ملكية موقع العقد، أو تنفيذ مشروع، أو خدمة، أو مرفق عام بالموقع، أو وجود حالة عاجلة أو طارئة يستلزم مواجهتها استعمال موقع العقد كلياً أو جزئياً، وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

#### 13- فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حالة عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية كل سنة إيجارية لمدة 30 يوم عن بداية السنة.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات
- للأمانة الحق في سحب الموقع وفسخ العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو تم تأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقدم الورثة خلال 90 يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.

**14- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:**

- يجب على المستثمر أن يسلم جميع مباني ومنشآت الموقع بحالة صالحة وجاهزة للاستعمال وبشكل توافق عليه الأمانة، وفي حال انتهاء مدة المهلة الممنوحة له بعد فسخ العقد أو انتهائه ولم يقم المستثمر بتسليم الموقع فإنه يحق للأمانة سحب الموقع وطرحه للاستثمار وفق الأنظمة والتعليمات دون أن تتحمل الأمانة أدنى مسؤولية بخصوص الموجودات.
- في حال انتهاء أو إنهاء مدة العقد أو فسخه يلتزم المستثمر بإخلاء الموقع وتسليمه للأمانة بموجب محضر رسمي خلال مدة أقصاها (15) يوماً، وفي حال إخلاله بذلك وقيام الأمانة باستلام الموقع جبراً يعتبر ذلك إقرار من المستثمر بتحملة أجرة استغلال الموقع من تاريخ الإنهاء أو الانتهاء أو الفسخ وحتى تاريخ استلام الأمانة للموقع مع تحمله كافة التكاليف والمسؤولية عن الأضرار الناشئة عن تأخره في إخلاء وتسليم الموقع.
- يلتزم المستثمر بإجراء جميع أعمال الصيانة اللازمة للمباني لضمان جاهزيتها وصلاحياتها للاستخدام قبل التسليم. كما يتعين عليه تقديم شهادة معتمدة بصلاحية المباني في حال تضمن محضر الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأي إصلاحات أو ترميمات في الموقع الاستثماري فيلزم من المستثمر الوفاء بها كاملة خلال مدة تحددها الأمانة، علماً بأن أي مدة إضافية خارج مدة العقد سوف تعطى للمستثمر لعمل إصلاحات أو ترميم لا تعفيه من دفع أجرة الموقع أثناء تلك الفترة.
- يتعهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية اللازمة، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

**15- الغرامات:**

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع 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 الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحوادث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانات الفنية والتقنية والمعرفية والاطلاع على الأنظمة واللوائح والاشتراطات التي تنظم العمل في الأنشطة الزراعية والثقافية والسياحية والأثرية مثل نظام الآثار والمتاحف والتراث العمراني ولوائحه، ويلتزم المستثمر بعدم مخالفة ما يرد في جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات، وأي تقصير أو إهمال أو إخلال في الالتزام يعتبر موجب للغرامات وفقاً للأنظمة.

**16- متطلبات السلامة والأمن:**

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.

- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

## 17- أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط والمواصفات أو قيمة إصدار الضمان البنكي أو غيرها) في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- على مقدم العطاء أن يأخذ في اعتباره عند تقديم عطاؤه حساب تكلفة إزالة أي عوائق مادية قد تكون موجودة بالموقع وأن الأمانة لا تتحمل أي تكاليف تتعلق بإزالة الإشغالات والعوائق إن وجدت.

## القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

### 1- مدة العقد:

- مدة العقد (20) عشرون سنة، تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر.

### 2- فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (24) أربعة وعشرون شهراً وتمثل ما نسبته (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الأمانة ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.

### 3- العائد السنوي وموعد سداده:

- يكون العائد السنوي للأمانة هو إيجار سنوي.
- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### 4- زيادة العائد السنوي للأمانة:

- يزيد العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع بنسبة (5%) من الإيجار المستحق للأمانة بعد الخمس سنوات الأولى من بداية مدة العقد، على أن تكون الزيادة كل خمس سنوات بشكل تراكمي.

### 5- النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو تجاري ثقافي زراعي فندقي ترفيهي ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذه الأنشطة، مع عدم الإضرار بالمواقع الأثرية.

### 6- مرافق الموقع الاستثماري:

- مركز للزوار.
  - مزرعة أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه.
  - متحف مزرعة وبئر عثمان بن عفان رضي الله عنه.
  - فندق بوتيك على الطراز المعماري المديني وأساليب الضيافة المدينية.
  - مطعم مديني معاصر.
  - مقهى مديني معاصر.
  - منطقة تجارب زراعية.
  - منطقة تجارب الواقع المعزز VAR بمحتوى ثقافي مرتبط بقصة البئر والمزرعة.
  - متاجر تجزئة لبيع التمور المنتجة من نخيل مزرعة بئر عثمان بن عفان والهدايا التذكارية المرتبطة بالموقع.
- "يكون للمستثمر الحق في إضافة أي مرفق لمرافق المشروع خلاف المرافق المذكورة بعد أخذ الموافقة من الأمانة والهيئة العامة للأوقاف والجهات ذات العلاقة مثل هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة".

**7- الاشتراطات الخاصة بالموقع:**

- تطوير وتشغيل المزرعة بطريقة حديثة تعكس قيمتها التاريخية والدينية، مع المحافظة على طابعها التاريخي والثقافي والزراعي الأصيل.
- يلتزم المستثمر بالاطلاع على مكونات مزرعة بئر عثمان بن عفان رضي الله عنه المرفقة في هذه الكراسة، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات.
- يلتزم المستثمر بعدم تجاوز نسبة المباني عن 15% من إجمالي المساحة الاستثمارية.
- الاستفادة من مياه البئر بشكل تجاري يخضع للاشتراطات التنظيمية والبيئية من الجهات ذات العلاقة مثل وزارة البيئة والزراعة والمياه وهيئة المواصفات والمقاييس وأمانة منطقة المدينة المنورة، ولا بد من الحصول على موافقة مسبقة بذلك من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بحماية العناصر والمواقع الأثرية بالموقع، والحفاظ عليها من أي تعدي أو تعديل أو تشويه سواءً بالبناء أو الهدم أو الطلاء أو الكتابة أو التدخلات سواءً بشرية أو طبيعية.
- الحفاظ على جميع أشجار النخيل القائمة بالموقع والمحددة كماً ونوعاً في مكونات مزرعة بئر عثمان المرفقة، ورعايتها وتنميتها وإثمارها وجني ثمارها بما يحقق استدامتها باتباع الاشتراطات اللازمة لهذا النشاط ووفقاً لأفضل أساليب وممارسات زراعة ورعاية النخيل. ولا يجوز إزالتها أو نقلها خارج المزرعة.
- يلتزم المستثمر بالإبلاغ الفوري عن أي آثار أو أطم تكتشف أثناء أعمال المشروع، وإيقاف أي أعمال قد تؤثر على موقع الاكتشاف.
- إعادة تهيئة المزرعة كوجهة زراعية وسياحية تستقبل الزوار وتقدم لهم تجربة متكاملة تشمل الجولات والأنشطة الثقافية والمعرفية والتجارب الزراعية، والتعريف بتاريخ الوقف وموروثه.
- إضافة خدمات متنوعة مثل متجر لبيع منتجات المزرعة، مقهى ومطعم مديني معاصر، ومناطق للفعاليات الموسمية.
- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة المرافق بما يضمن استدامة المزرعة ويحافظ على قيمتها الوقفية وعدم الإضرار بمكوناتها وترتيبها وآثارها ولا يغير من طبيعتها.
- يمكن البدء بالتشغيل الجزئي وتفعيل الموقع كوجهة سياحية وثقافية وتنفيذ فعاليات ذات علاقة بالأنشطة الرئيسية خلال ستة أشهر من تاريخ استلام الموقع.

**8- الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:**

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وهوية المواقع التاريخية المعتمدة، وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من جميع الجهات المعنية مثل هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة وأمانة منطقة المدينة المنورة، والالتزام بهوية المدينة المنورة السياحية وهوية المواقع التاريخية بالمدينة المنورة. كما يلتزم المستثمر بمراعاة وتطبيق موجهات واشتراطات تأهيل وتشغيل واستثمار المواقع التاريخية وموجهات ترميم وإنشاء مراكز الزوار في المواقع التاريخية المعتمدة من هيئة التراث.

**9- المسؤولية عن المخالفات:**

- المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل الأنشطة في الموقع.

**10- اشتراطات التشغيل والصيانة:**

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

#### 11- الاشتراطات الأمنية:

- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.

#### 12- تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

#### 13- اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والسكان فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه.

#### 14- اللوحات التعريفية:

- يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريفية بالمشروع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرة. موضحاً بها اسم المشروع وشعار الأمانة وشعار الشركة واسم المستثمر واستشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرة تخص المشروع.

#### 15- الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

#### 16- متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لنظام حقوق الأشخاص ذوي الإعاقة، ودليل الوصول الشامل للأشخاص ذوي الإعاقة.

## القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

### 1- الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواد المرجعية:

يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:

- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية [www.hrsd.gov.sa](http://www.hrsd.gov.sa)
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة المدينة المنورة
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي [www.sbc.gov.sa](http://www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:
  - كود البناء السعودي العام (SBC201)
  - مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC301-306)
  - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
  - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
  - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
  - الكود السعودي الصحي (SBC701-702)
  - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة

أو من خلال مسح الرمز:



لمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان، نأمل زيارة الرابط التالي

<https://momah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1&type=219>

## 2- الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة التراخيص الإنشائية بالأمانة.
- يلتزم المستثمر بعدم تجاوز نسبة المباني عن 15% من إجمالي المساحة الاستثمارية.
- عدد أدوار الفندق البوتيكي لا يتجاوز دورين.
- يلتزم المستثمر بعدم تنفيذ أي أعمال إنشائية ضمن المنطقة الواقعة في الجهة الجنوبية الشرقية من الموقع الاستثماري بمساحة (5,000م<sup>2</sup>) وبأبعاد (100م × 50م)، وذلك وفقاً لما هو موضح في المخطط المرفق لكم.



## القسم التاسع: تقييم العروض

### 1- سرية تقييم العروض:

- تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريراً، أو شفهيّاً، 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 نشر المعلومات التي يطلب من الجهة المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

### 2- تصحيح العروض:

- يتم مراجعة الأسعار الواردة من لجنة الاستثمار في العرض - سواءً في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة.
- إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في الفقرة (الثانية)، فيحق للجنة بعد التأكد من التوازن المالي للأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى والأسعار التقديرية، الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتنافس عند رفضه لهذا السعر.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (10%) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

### 3- فحص العروض:

- تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المنافسة، مع مراعاة ما يلي:
- تفتح اللجنة ملف الأسعار التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المنافسة وبصادر الضمان البنكي.
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المنافسة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

التقييم (%)	وزن معايير التقييم (%)	معايير التقييم	البند التفصيلية	القدرات	التقييم الفني
	10	تقديم ملف تعريفى عن الشركة يشمل: (التأسيس، ومجالات التخصص، الهيكل القانونى والتنظيمى، والشراكات أو الاعتمادات ذات العلاقة) وأي معلومات أخرى تُبرز تميز الشركة	المعايير الفنية	القدرات الفنية	
	15	سنوات الخبرة فى تنفيذ مشاريع مماثلة للمشروع محل الكراسة على ألا تقل عن 5 سنوات، وتقديم قائمة بالمشاريع المنفذة وحالتها			
	20	تقديم التصاميم المبدئية على أن تكون من مكتب هندسى معتمد وتراعى ما يلى: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ الفكرة الإبداعية والابتكار فى التصميم.</li> <li>○ تكامل التصميم مع هوية المدينة المنورة.</li> <li>○ معايير الاستدامة والتطوير بما فى ذلك الإضاءة والأنظمة التقنية والحلول البيئية والممارسات التى تعزز من استدامة المساحات وزيادة جاذبيتها.</li> <li>○ استيفاء المعايير التنظيمية الخاصة بتطوير المواقع التاريخية والوجهات الإثرائية الصادرة من الجهات ذات العلاقة مثل وزارة الثقافة وهيئة تطوير منطقة المدينة المنورة وبرنامج ضيوف الرحمن وغيرها من الجهات</li> <li>○ استيفاء معايير الترميم والمحافظة على المواقع التاريخية الصادرة عن هيئة التراث.</li> </ul>			
	15	خطة التنفيذ توضح مراحل المشروع من استلام الموقع حتى التشغيل تشمل الأنشطة الأساسية ومخطط زمني يوضح تسلسلها			
	20	تقديم القوائم المالية المعتمدة لمدة سنتين على الأقل بشكل مستقل لكل سنة مالية، على أن تكون القوائم المالية معتمدة من قبل محاسب قانونى معتمد	المعايير المالية	القدرات المالية	
	20	تقديم دراسة جدوى مالية متكاملة من مكتب دراسات جدوى معتمد، تتضمن التكاليف والإيرادات والمؤشرات المالية الرئيسية (صافى القيمة الحالية، العائد على الاستثمار، معدل العائد الداخلى، فترة الاسترداد) ومصادر التمويل وآلية تغطيتها.			
	100	<b>الإجمالي</b>			

## نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-25-003001-97002) الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المركز الثقافي والحضري بمزرعة بئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه - مرفق رقم (1)

### سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المركز الثقافي والحضري بمزرعة بئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه، المطروحة بمنصة "فرص" والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 13/06/1447هـ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات الفرصة بموجب الإيصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه الفرصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهاالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

#### قيمة الإيجار الثابت للسنة الأولى (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة

رقماً	كتابة				
زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها					
م	الفترة	نسبة الزيادة	قيمة الأجرة	عدد السنوات	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	الخمس سنوات الأولى	لا يوجد	(لا يوجد) فترة تجهيز وإنشاء	1	
				2	
				2	
2	الخمس سنوات الثانية	5%		5	
3	الخمس سنوات الثالثة	5%		5	
4	الخمس سنوات الأخيرة	5%		5	

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

الشركة/المؤسسة				
السجل التجاري				
صادر من				
هاتف				
فاكس				
ص.ب.				
العنوان				
البريد الإلكتروني				

الاسم: ..... التوقيع والختم: .....

## مرفق رقم ( 2 ) : إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

**مرفق رقم ( 3 ) : نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء:****بيانات المستثمر**

رقم الهوية	الرقم الموحد	السجل التجاري	نوع المستثمر				اسم المستثمر
			جمعية	شركة	مؤسسة	فرد	

**بيانات التواصل**

البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

**العنوان الوطني**

الرقم الفرعي	الرمز البريدي	المدينة	اسم الحي	اسم الشارع	رقم المبنى	العنوان المختصر

**تعهد بصحة البيانات**

أقر أنا الموقع أدناه بصحة جميع البيانات الواردة أعلاه وأنها مطابقة للحقيقة ومتوافقة مع البيانات الرسمية، وأن أي إخطار أو تبليغ يتم عبر هذه البيانات يعتبر صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية، ولا يحق لي الاعتراض أو الاحتجاج لاحقاً بعدم وصول التبليغات أو الإشعارات على هذه العناوين، كما أتعهد بإخطار وكالة الاستثمار بأمانة منطقة المدينة المنورة بأي تحديث أو تعديل أو تغيير في البيانات الواردة أعلاه خلال (7) سبعة أيام من تاريخ التعديل أو التغيير، وفي حالة إخلالي بذلك فيعد الإبلاغ على العناوين الواردة صحيحاً ومنتجاً لآثاره النظامية

**بيانات المقر بما فيه**

الاسم	الاسم	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:

## مكونات مزرعة وبئر أمير المؤمنين عثمان بن عفان رضي الله عنه



### مكونات المزرعة

١. عين بئر سيدنا عثمان
٢. بيت البئر (بيت الماكينة)
٣. المسجد الأثري
٤. الأطم
٥. البركة الأثرية
٦. المرصد
٧. سور أثري
٨. بئر ارتوازي
٩. بئر ارتوازي
١٠. بئر ارتوازي
١١. تلاجع التمور
٢١. منشآت سكنية
٣١. منشآت خدمية
٤١. عداد مياه
٥١. عداد كهرباء
٦١. محطة محولات
٧١. محطة محولات

تطوير وترميم بئر مزرعة سيدنا عثمان بن عفان رضي الله عنه - عام ٢٠٢٥م



هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة  
Al Madinah Region Development Authority



## مكونات المزرعة

١. عين بئر سيدنا عثمان
٢. بيت البئر (بيت الماكينة)
٣. المسجد الأثري
٤. الأطم
٥. البركة الأثرية
٦. المرید
٧. سور أثري
٨. بئر ارتوازي
٩. بئر ارتوازي
١٠. بئر ارتوازي
١١. ثلاجة التمر
٢١. منشآت سكنية
٣١. منشآت سكنية
٤١. عداد مياه
٥١. عداد كهرباء
٦١. محطة محولات
٧١. محطة محولات

3

تطوير وترميم بئر مزرعة سيدنا عثمان بن عفان رضي الله عنه - عام ٢٠٢٥م



هيئة تطوير منطقة المدينة المنورة  
Al Madinah Region Development Authority



## العناصر الأثرية

١. عين بئر سيدنا عثمان
٢. بيت البئر (بيت الماكينة)
٣. المسجد الأثري
٤. الأطم
٥. البركة الأثرية
٦. المرید
٧. سور أثري

4

تطوير وترميم بئر مزرعة سيدنا عثمان بن عفان رضي الله عنه - عام ٢٠٢٥م



## المنشآت القائمة

١. ثلاثية التمور
٢. بيت سكني
٣. مبنى خدمي

5

تطوير وترميم بارك مزرعة سيدنا عثمان بن عفان رضي الله عنه - عام ٢٠٢٥م



## أنواع النخيل

م	النوعية	العدد
١	عجوة	١٩٥
٢	صفاوي	٨٥
٣	شلي	٦٠
٤	روثانة	٥٥
٥	بيض	٣٠
٦	عنبر	٢٦
٧	سكري قصيم	٢٥
٨	حليه	٢٠
٩	حلوه	٢٠
١٠	ربيعه	٨
١١	مكتوم	٦
١٢	برجي	٥
١٣	خضري	٥
١٤	برني العيص	٣
الإجمالي = ٥٤٣ نخلة		

6

تطوير وترميم بارك مزرعة سيدنا عثمان بن عفان رضي الله عنه - عام ٢٠٢٥م



أمانة منطقة  
المدينة المنورة  
Madinah Regional Municipality