

## كراسة الشروط والمواصفات

انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحى الخليج العربي مخطط رقم  
13/ظ/ع/1409 قطعة رقم (ق1) لإقامة نشاط فندق (سياحي ، تجاري ،  
ترفيهي ) بمساحة 2م41602.073

رقم الفرصة ( 01-25-013001-62003 )

1447هـ

نوع العرض فني ومالي (اجباري)

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به المستندات (الفنية/المالية) المطلوبة  
للمنافسة و أصل خطاب الضمان وأن تكون قيمة الضمان من (25%) من قيمة العطاء  
السنوي، ويكون ساري المفعول لمدة تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح  
المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#استثمر\_في\_عرعر

+ 966 14 66 22 777

market.nbi@arar-mu.gov.sa

## أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً :-

#	حالة المستند	المستند	تم الإرفاق	تم التوقيع
المتطلبات الفنية	اجباري	العرض الفني		
	اجباري	العطاء الفني		
1	اجباري	نسخة من الإعلان		
2	اجباري	نموذج العطاء		
3	اجباري	نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء (مرفق بنهاية الكراسة)		
4	اجباري	صورة من السجل التجاري سارية المفعول		
5	اجباري	صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
6	اجباري	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن 90 يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
7	اجباري	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر		
8	اجباري	العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حالة التقديم باسم الشركة		



		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	اختياري	9
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	اختياري	10

## الملخص التنفيذي للفرصة الاستثمارية

### الرقم المرجعي للفرصة

( 001-25-013001-62003 )



### المساحة

(2م41602.073)



### الموقع

(الخليج العربي)



### فترة التجهيز والانشاء

%6



### مدة العقد

50 سنة



### النشاط

فندق (سياحي ، تجاري، ترفيهي)



## كيفية التقديم على الفرصة الاستثمارية

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية

### تقديم العطاء المادي والمستندات الإلزامية:

- عند التقديم لأي منافسة استثمارية، يجب تجهيز المستندات الإلزامية في كراسة الشروط.
- تقديم العطاء الفني والعرض الفني.

### تقديم أصل الضمان المالي:

ظرف مختوم ومغلق بالتعليمات المنصوص عليها في الكراسة والتقديم بالموعد والمكان المحدد مع إرفاق صورة الضمان البنكي " في الموقع الإلكتروني المشار إليه، لا يقل سريان مفعول الضمان عن (90) يوما من تاريخ فتح المظاريف. وألا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.



## متطلبات العرض الفني والمالي

يعتبر العرض مجتاز فنيا إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني حسب التفصيل الآتي للمعايير الفنية والمالية:

آلية التقييم للبند الفرعي	وزن البند الفرعي	وصف البنود الفرعية	البنود الفرعية	البنود الأساسية
لم يتم تقديم ملف تعريفى للشركة	4-0%	تقديم ملف تعريفى عن الشركة يشمل: التأسيس ومجالات التخصص الهيكل القانوني والتنظيمي والشراكات أو الاعتمادات ذات العلاقة وأي معلومات أخرى تبرز تميز الشركة	القدرات الفنية	المعايير الفنية
ملف تعريفى جيد لكنه غير مكتمل ومحدود التفاصيل	5-8%			
ملف تعريفى شامل واحترافى يدعم قدرة الشركة على التنفيذ	9-10%			
خبرة أقل من (3) ثلاث سنوات ومشاريع محدودة	5-0%	سنوات الخبرة في تنفيذ مشاريع مماثلة للمشروع محل الكراسة على أن لا تقل عن (5) خمسة سنوات وتقديم قائمة بالمشاريع المنفذة وحالتها		
خبرة متوسطة بعدد جيد من المشاريع المماثلة	6-10%			
خبرة واسعة ومشاريع مميزة نوعية	11-15%			
تصاميم عامة غير معتمدة ولا تتوافق مع هوية المدينة وتفتقر لعناصر الاستدامة أو الإبداع	5-0%	تقديم التصاميم المبدئية على أن تكون من مكتب هندسى معتمد وتراعى ما يلي: • الفكرة الإبداعية والابتكار في التصميم. • تكامل التصميم مع هوية مدينة عرعر • معايير الاستدامة والتطوير بما في ذلك الإضاءة والأنظمة التقنية والحلول البيئية والممارسات التي تعزز من استدامة المساحات وزيادة جاذبيتها.		
تصاميم معتمدة ومقبولة وتراعى بعض عناصر الهوية والاستدامة، ينقصها التكامل أو التميز	6-10%			
تصاميم معتمدة واحترافية متكاملة تراعى هوية المدينة وتحقق توازناً واضحاً وتشمل حلول ذكية	11-20%			
خطة تنفيذ غير واضحة أو عامة، غير واقعية وغير منطقية فى التسلسل الزمنى	5-0%	خطة التنفيذ توضح مراحل المشروع من استلام الموقع حتى التشغيل تشمل الأنشطة الأساسية ومخطط زمني يوضح تسلسلها		
خطة تنفيذ واضحة جزئياً تغطى المراحل الأساسية لكنها تفتقر لبعض التفاصيل	6-10%			
خطة تنفيذ شاملة ومنهجية تتضمن تسلسل زمنى دقيق ومترايب المراحل	11-15%			
لم يتم تقديم خطة ادارة المخاطر والحالات الطارئة	0%	خطة إدارة المخاطر والحالات الطارئة أثناء تنفيذ المشروع		
خطة إدارة المخاطر جزئية وتفتقر لبعض العناصر الأساسية	1-3%			
خطة إدارة المخاطر متكاملة مبنية على منهجية واضحة	4-5%			
قوائم مالية غير معتمدة أو غير مكتملة البيانات وتظهر تعثر وعلاوة مالية ضعيفة	5-0%	20%	تقديم القوائم المالية المعتمدة لمدة سنتين على الأقل بشكل مستقل لكل سنة مالية، على أن تكون	القدرات المالية



قوائم مالية لأخر سنتين معتمدة وتظهر ملاءة مالية متوسطة	%10-6		القوائم المالية معتمدة من قبل محاسب قانوني معتمد		
قوائم مالية لأخر سنتين معتمدة وتظهر ملاءة مالية قوية واستقرار مالي	%20-11				
دراسة مالية غير مفصلة، غياب المؤشرات المالية، وبيانات غير منطقية	%5-0	%20	تقديم دراسة جدوى مالية متكاملة من مكتب استشارات، تتضمن التكاليف والإيرادات والمؤشرات المالية الرئيسية صافي القيمة الحالية، العائد على الاستثمار، معدل العائد الداخلي، فترة الاسترداد) ومصادر التمويل وآلية تغطيتها		
دراسة مالية متوسطة لم تشمل على كافة البيانات المالية المطلعية	%10-6				
دراسة مالية متكاملة وشاملة وتحتوى على كافة البيانات المالية المطلوبة	%20-11				
		%100	الإجمالي		

## فهرس المحتويات

رقم الصفحة	المحتويات	م
3	- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
8	- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
9-8	- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
10	- مقدمة	1
12-11	- وصف الموقع	2
16-13	- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
18-17	- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
	- دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
20-19	- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطارييف	5
22-21	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
28-23	- الاشتراطات العامة	7
	- أحكام عامة	
29-27	- الاشتراطات الخاصة	8
32-30	- الاشتراطات الفنية	9
33	- المرفقات	10
34	- نموذج العطاء	11
35	- الرسم الكروكي للموقع	12
36	- نموذج محضر تسليم الموقع	13
37	- إقرار المستثمر	14



## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة الحدود الشمالية.
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايمة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها



## ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المناقصة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الحدود الشمالية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض انشاء وتشغيل وصيانة واستثمار نشاط **فندق (سياحي، تجاري، ترفيهي)** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:  
رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم  
دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية  
إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.  
ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة الحدود الشمالية بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهديب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.  
وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

تسعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:

	وكالة الاستثمار والاستدامة المالية	أمانة منطقة الحدود الشمالية
الموقع الرسمي لأمانة منطقة الحدود الشمالية	+966 14 66 22 777	الهاتف العام +966 14 66 24 111 14 66 22 500

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط والمواصفات من خلال تطبيق (فرص) على الأجهزة الذكية أو الدخول على الموقع الإلكتروني:

		
الحساب الرسمي على منصة X	موقع فرص	يوتيوب أمانة الحدود الشمالية



## 2- وصف الموقع



## 2. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل صيانة أرض فضاء لإقامة نشاط فندق ( سياحي، تجاري، ترفيهي\)				النشاط
متعدد الاستخدامات (أنشطة سياحية، أنشطة تجارية- أنشطة ترفيهية) يمكن اضافة أنشطة متجانسة حسب الاشتراطات المعتمدة من وزارة البلديات والإسكان. (يتطلب أخذ موافقة خطية من الأمانة)				مكونات النشاط
أمانة منطقة الحدود الشمالية				البلدية
الخليج العربي	الحي	عرعر	المدينة	الموقع
أرض فضاء	نوع الموقع	حسب الكروكي المرفق	رقم المخطط	
حسب الكروكي المعتمد المرفق بالكراسة				حدود الموقع
(2م 41602.073)				المساحة
حسب الاشتراطات التنظيمية المعتمدة للنشاط والمنطقة				نسبة البناء
حسب الاشتراطات واللوائح المعتمدة للنشاط من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.				الاشتراطات واللوائح
رابط الوصول للموقع <a href="https://maps.app.goo.gl/S9bWs4oCn1tBBxSJ6">https://maps.app.goo.gl/S9bWs4oCn1tBBxSJ6</a>				للوصول للموقع
<p>1- يجب على المستثمر الحصول على كافة التراخيص اللازمة من جميع الجهات ذات العلاقة بالنشاط.</p> <p>2- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.</p> <p>3- لا يؤثر وجود أشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الإشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.</p> <p>4- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.</p> <p>5- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.</p>				بيانات أخرى



## 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 10 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم بالاستثمار في مجال انشاء وتشغيل وصيانة فندق (سياحي، تجاري، ترفيهي) لتقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لمعالي وزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

1 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

2 / 10 / 3 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 والأدوات والعامّة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3 / 10 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

4 / 10 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع في الموعد المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

5 / 10 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم



الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 10 / 6 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3 / 10 / 7 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

### 3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3 / 10 / 8 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3 / 10 / 9 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفياً) بالريال السعودي.

3 / 10 / 10 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 وختمه.

### 3 / 7 مدة سريان العطاء:

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

### 3 / 8 الضمان:

3 / 10 / 11 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته 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) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

3 / 10 / 12 يستبعد كل عطاء قيمة لا يفرق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 / 13 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:



3 / 10 / 14 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

### 3 / 10 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 10 / 15 نموذج العطاء الفني والعرض الفني

3 / 10 / 16 نموذج العطاء المالي والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3 / 10 / 17 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 10 / 18 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 10 / 19 صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية سارية المفعول.

3 / 10 / 20 صورة رخصة مزاولة النشاط.

3 / 10 / 21 نسخة من الإعلان.

3 / 10 / 22 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3 / 10 / 23 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3).

3 / 10 / 24 صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 10 / 25 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 10 / 26 العنوان الوطني للمستثمر وتقديم العنوان الوطني للشركة في حال التقديم بإسم الشركة.

3 / 10 / 27 نموذج إقرار بيانات مقدم العطاء.

3 / 10 / 28 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

### 3 / 11 سرية المعلومات:

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



## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك لمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .

### 4 / 3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 1. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

### 3 / 5 سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 4 / 5 تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

### 5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 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.

6 / 1 / 6 "لا ترسى المنافسة على أي مستثمر لديه مديونيات قائمة لصالح الأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، ويشترط تقديم إقرار مالي من منصة إيفاء يثبت خلو الذمة المالية قبل الترسية."

7 / 1 / 6 كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضات مع المتنافسين.

### 2 / 6 تسليم الموقع:

1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، 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.



2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.



## 7- الاشتراطات العامة



## 7- الاشتراطات العامة

### 1 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة عرعر وفق تصاميم المشروع.

### 2 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

1 / 3 / 7 يلتزم المستثمر أن يقدم تصاميم المشروع وللجهات للعرض على لجنة التصاميم بالأمانة قبل البدء في استخراج التصاريح.

2 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

3 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 3 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 3 / 7 يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

### 3 / 7 تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 4 / 7 أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

2 / 4 / 7 أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) بتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

### 4 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:



يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين وأن يكون من واجباته:

3 / 4 / 7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

1 / 5 / 7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.

2 / 5 / 7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

3 / 5 / 7 توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

4 / 5 / 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

5 / 5 / 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

6 / 5 / 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## 5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 6 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 6 / 7 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 والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد



والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمه لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية

## 6 / 7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ 1443/02/22هـ.

## 7 / 7 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 للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقا للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

## 8 / 7 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 إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت المادة السادسة والأربعون " الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

## 9 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون



سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعبء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

### 10 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والمكتب الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

### 11 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (28651) في 1435/06/01هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

### 12 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 13 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2 / 13 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3 / 13 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 4 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5 / 13 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6 / 13 / 7 الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.



7 / 13 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على وتثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

8 / 13 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاه وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

### 13 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

2 / 14 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

### 14 / 7 أحكام عامة:

1 / 15 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 15 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 15 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4 / 15 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص :-

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/6/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.



- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة بالمشروع وما يستجد عليها.
- 5 / 15 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- 6 / 15 / 7 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلال بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:
  - وثيقة العقد الأساسية.
  - كراسة الشروط والمواصفات.
  - المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
  - خطاب قبول العرض والترسية.



## 8- الاشتراطات الخاصة



## 8- الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (50 سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تمثل ما نسبته (6%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " فندق " وأنشطة مساندة (سياحية، تجارية، ترفيهية) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

#### ❖ مرافق المشروع:

يسمح للمستثمر بتقديم وتشغيل الأنشطة التالية ضمن نطاق المشروع، مع الالتزام بالضوابط البيئية والمعايير التشغيلية المعتمدة:

#### - الأنشطة السياحية:

- فلل فندقية مستقلة.
- شقق فندقية.
- خدمات استقبال وضيافة متكاملة تشمل مقاهي ومطاعم.
- مساحات خارجية للجلسات والاسترخاء.

#### - الأنشطة التجارية:

- محلات تجارية لمنتجات فاخرة وحرف محلية.
- بوتيكات لمنتجات السبا والعناية الذاتية.
- متاجر للمأكولات والهدايا التذكارية.
- نقاط بيع للمنتجات الحرفية واليدوية.

#### - الأنشطة الترفيهية:

- مساحات خارجية للاحتفالات والفعاليات الخاصة.
- أنشطة رياضية خفيفة ( مثل المشي، ركوب الدراجات).



## ○ مناطق مخصصة للأطفال والعائلات.

يسمح للمستثمر بإضافة الأنشطة المتجانسة مع المشروع حسب الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ويجب أخذ الموافقة الخطية من الأمانة ويحق للأمانة اضافة أي نشاط ولا يحق للمستثمر الاعتراض.

### 4 / 8 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل خدمات البنية التحتية للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة اي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات او عدم توفرها او أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

### 5 / 8 زيادة العائد السنوي للأمانة:

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

### 6 / 8 الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في مدينة عرعر وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بمنطقة الحدود الشمالية والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

### 7 / 8 المسؤولية عن المخالفات:

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

### 8 / 8 اشتراطات النظافة:

- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام أنشطة المشروع، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في مرافق المشروع، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.



- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

## 9 / 8 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 لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا 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.

## 10 / 8 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 28/11/1437هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (538) وتاريخ 07/01/1434هـ..

## 11 / 8 تأمين غرفة اسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة اسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الجهات المتخصصة) وتحت إشراف متخصصين في المجال الطبي واجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## 12 / 8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بأجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.

## 13 / 8 اللوحات الإعلانية:

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



## 8 / 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.

## 8 / 15 متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

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

## 8 / 16 متطلبات الأمن والسلامة:

- الالتزام بتزويد المشروع وكافة مرافقه بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (801- SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام SBC-201 مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يجب توفير الإضاءة الطبيعية لجميع الفراغات داخل المشروع ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- يجب توفير العزل الصوتي اللازم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بمشروع ساحة الفعاليات والاحتفالات.
- يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المشروع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراء العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.
- يجب تدريب جميع العاملين بالموقع على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.
- يكون المستثمر مسئولاً مستولاً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك. **متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:**



يلتزم المستثمر بما يلي :

- تطبيق متطلبات الاستدامة استخدام الطاقة والمياه ، وإعادة استخدام المياه المعالجة ، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة ( في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (201-SBC)

- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (601-SBC) والفصل (٧٢) من كود البناء السعودي العام (201-SBC)

### 8 / 17 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

### 8 / 18 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح والترخيص ([ecompliance.ncec.gov.sa](http://ecompliance.ncec.gov.sa))

### 8 / 19 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات الخاصة بالمشروع الخاصة بوزارة البلديات والإسكان وهيئة المواصفات السعودية والجهات المعنية.

### 8 / 20 الغرامات والجزاءات :

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة النشاط فندق ( سياحي، تجاري، ترفيهي) وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) بتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 12/03/1443هـ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 12/03/1443هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية وما يستجد عليها من تحديثات.



## 9- الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 الأنظمة واللوائح و الأدلة 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  
<http://www.hrsd.gov.sa>
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي  
<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 / 9 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

## 3 / 9 تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:

يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.

## 4 / 9 اشتراطات الأمن والسلامة:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.

## 5 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي (الذي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

### اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

1 / 3 / 9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى) :-

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية ( المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي ).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظر للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.



### 2 / 3 / 9 يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  - استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
  - تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- ### 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
  - مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
  - مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
  - واجهات وقطاعات ملونة.
  - مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
  - تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
  - مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1435/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

### 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).



• المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

### 5 / 3 / 9 معايير التصميم العامة:

يجب على المستثمر أن يراعي في إعدادهِ للتصميم المعايير التالية:

- إجراء عملية تقييم وجدول كميات الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
- الاستفادة في التصميم من طراز العمارة الساحلي العصري. (Modern)
- أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزواوية في حدود ٢٠ درجة.
- ألا تكون مباني المشروع عالية (وعلى حسب الاشتراطات التنظيمية للمشاريع التجارية) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
- النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات عامة / شبه عامة / شبه خاصة / خاصة.
- تكون التصميم على درجة عالية من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- يراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب عصرية ومبتكرة وأن تكون أماكن وأرضيات الألعاب نظيفة وآمنة.
- التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
- أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار / حيوانات .... إلخ).
- انسجام أثاث الموقع مع مكونات المشروع من المباني والساحات وغيرها.
- يجب أن تحتوي المعادن المستخدمة في أثاث الموقع على تشطيبات مقاومة للصدأ والعوامل المناخية. توفير مقاعد بتصاميم عصرية ومبتكرة وبأحجام مختلفة تخدم الأفراد والمجموعات وتعزز التفاعل المجتمعي.
- يجب أن تكون المقاعد بالمناطق المخصصة للأثاث حتى لا تعيق حركة المشاة.
- يجب أن تصنع المقاعد من مواد لا تمتص الحرارة أو البرودة.
- تصميم إنارة عالية الجودة تتماشى مع السياق المعماري والمجال العام تساهم في توحيد وإثراء الموقع.
- استخدام الإنارة بمختلف أنواعها لإبراز مزايا التصميم (Design Features) وتكوين لمسات جمالية في وقت الليل.



- توفير إضاءة كافية للمشاريع المطورة على الواجهة وتوزيعها بناءً على نوع الأنشطة في المشروع بهدف تقليل التلوث الضوئي واستبعاد التعديلات والجرائم.

### 6 / 3 / 9 معايير تصميم الساحات العامة:

- يجب تصميم مساحات حضرية نشطة حيوية متعددة الاستخدامات.
- توفير مساحات بأرضية صلبة (Hardscape) مناسبة لاستضافة استخدامات متنوعة.
- يجب توفير المرافق العامة بما في ذلك دورات المياه واللوحات التوجيهية ( Way Finding ) وغيرها.
- توفير البنية التحتية المناسبة في تصميم الساحات لتشغيل المناسبات، بما يشمل توفير موارد المياه والكهرباء وغيرها.
- يجب تركيب كاميرات المراقبة في جميع الممرات والساحات لتعزيز الأمن والسلامة.



## 8- تقييم العروض

### 1- سرية تقييم العروض:

تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواء 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 - سواء 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 لأسعار 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 زيادة 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 ويصدر 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.

#### 4- معايير تقييم العروض:

تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى عملية مسح للمعايير الأساسية، منها:

- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعددة منها على سبيل الذكر لا الحصر:
  - قدم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يقع العرض، أو لم يتضمن العرض أيًا من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض.
  - إذا كان غير مكتمل أو غير محدد أو مبهماً.
  - إذا حد العرض من الضمان ذي الصلة أو عدله، أو لم يقدم الضمان البنكي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد معلومات جوهرية.
- يعتبر العرض مجتاز فنياً إذا تم الحصول على نسبة 70% وأعلى من مجموع نقاط التقييم الفني.
- يتم تقييم العروض المالية للعروض الفنية المجتازة، واختيار المتنافس الفائز صاحب العرض المالي الأعلى في الأجرة السنوية.





## 9- المرفقات "الملاحق"



## 10. المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (62003-013001-25-01) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى الخليج العربي لإقامة فندق وأنشطة مساندة مخطط رقم 1409/ع/13 .

حفظه الله

سعادة أمين منطقة الحدود الشمالية  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصف بتاريخ / / 1447 هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار قطعة أرض فضاء بحى الخليج العربي لإقامة فندق وأنشطة مساندة مخطط رقم 1409/ع/13 وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، 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 شامل ضريبة القيمة المضافة					
رقماً					كتابة
زيادة دورية للأجرة السنوية كل خمس سنوات بنسبة (5%) من قيمة أحر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها					
م	الفترة	نسبة الزيادة	قيمة الأجرة	عدد السنوات	إجمالي القيمة الكلية للفترة
1	الخمس سنوات الأولى	لايوجد		1	
			(لايوجد) فترة تجهيز والإنشاء	3	
				1	
2	الخمس سنوات الثانية	5%		5	
3	الخمس سنوات الثالثة	5%		5	
4	الخمس سنوات الرابعة	5%		5	



5	5	%5	الخمس سنوات الخامسة
6	5	%5	الخمس سنوات السادسة
7	5	%5	الخمس سنوات السابعة
8	5	%5	الخمس سنوات الثامنة
9	5	%5	الخمس سنوات التاسعة
10	5	%5	الخمس سنوات الأخيرة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي ساري المفعول بقيمة (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.

اسم المستثمر			
اسم الشركة / المؤسسة			
رقم بطاقة الأحوال / سجل تجاري			
صادر من		بتاريخ	هاتف
جوال		بريد إلكتروني	
ص.ب	الرمز البريدي	العنوان	

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



## 10 / 2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج 1)






### بطاقة وصف موقع استثماري

وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

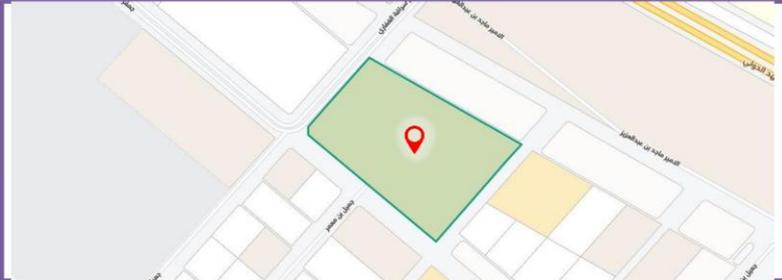
### النشاط المقترح :

#### 1 بيانات الموقع

عمر	المدينة	الحدود الشمالية	المنطقة
-	رقم القطعة	الخليج العربي الشرقي	الحي
1409/ع/ب/13	رقم المخطط	41602.073m2	المساحة
<a href="https://maps.app.goo.gl/S9bWs4oCn1tBBxSJ6">https://maps.app.goo.gl/S9bWs4oCn1tBBxSJ6</a>			رابط الوصول

#### 2 البيانات المكانية







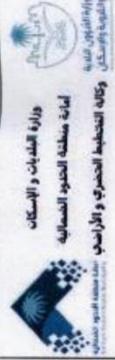
الوصول للموقع

#### الموقع التفصيلي



الرقم	X	Y
1	699146.773	3422295.587
2	699365.7617	3422170.315
3	699246.6389	3422022.569
4	699061.8325	3422178.953
5	699060.9059	3422190.498

إحداثيات الموقع

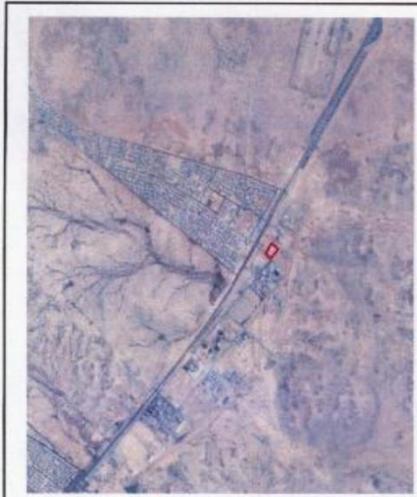


كروكي مساحي لموقع استثماري

بيانات الموقع :

رقم المخطط	1409/ع/13
رقم القطعة	1409/ع/13
المساحة	41602.073m
الحسي	الخليج العربي الشرقي
البلدية	عرعر

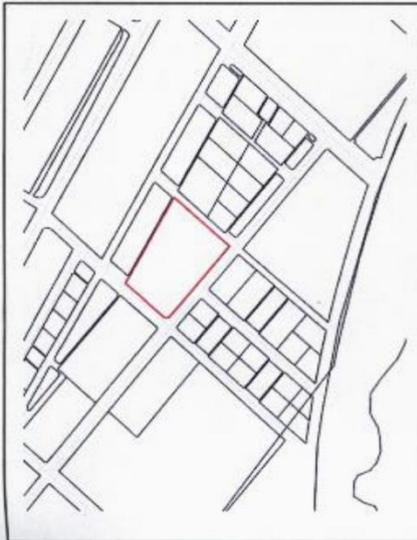
المساح  
الموقف المخفض بالتخطيط  
م/ بشير بن محمد الهوي  
صديق الله سليمان الطوي  
مدير عام التخطيط المكاني  
م/ أسماء منصور الظلي  
أمنهم مرسال الرشيد:



موقع الأرض بالنسبة للمصور الجوي



الكروكي المساحي



صورة جزئية من المخطط المعتمد

الحد	الوصف	البعد
الشمالي	ممر مشاة	252.26
الجنوبي	طريق عرض 30م	11.58+242.07
الشرقي	ش عرض 20م	135.7
الغربي	طريق عرض 40م	189.77

حدود وأبعاد الموقع

الرقم	X	Y
1	699146.773	3422295.587
2	699365.7617	3422170.315
3	699246.6389	3422022.569
4	699061.8325	3422178.953
5	699060.9059	3422190.498

إحداثيات الموقع



3 / 10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / 1447 هـ

العقار رقم:

بلدية:

رقم عقد التأجير:

تاريخه:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم  
..... بتاريخ / / 1447 هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة  
واستثمار قطعة أرض بحى الخليج العربي لإقامة فندق وأنشطة مساندة مخطط رقم  
13/ظ/ع/1409 بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة الحدود الشمالية  
..... وقد قمت بمعاینته معاینه تامة نافیه للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على  
حاليه في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع ..... الختم .....

أمين منطقة الحدود الشمالية: .....

التوقيع .....

— صورة لملف العقار



## 4 / 10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

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 المناقصة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعميم ذات الصلة.
- لائحة الغرامات الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزارة رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (4300204497) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والإسكان رقم (1/4200079475) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الاشتراطات البلدية والفنية الخاصة بالمشروع والأنشطة المساندة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذا العلاقة.
- 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 والأنظمة 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) والأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
  - اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
  - اشتراطات التصميم المعمارية وفق الجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة الحدود الشمالية.
- 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
  - عابن الموقع المعروض للتأجير معانة تامة نافية للجهالة.
  - أشهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم: .....

رقم الهوية الوطنية: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع



تساعد أمانة منطقة الحدود الشمالية ممثلة بوكالة الاستثمار والاستدامة المالية بالرد على جميع الاستفسارات من خلال قنوات التواصل التالية:



الموقع الرسمي  
لأمانة منطقة الحدود الشمالية



وزارة البلديات والإسكان  
Ministry of Municipalities and Housing



وكالة الاستثمار والاستدامة المالية

+966 14 66 22 777

أمانة منطقة الحدود الشمالية

الهاتف العام

14 66 22 500 +966 14 66 24 111



الحساب الرسمي على  
منصة X



موقع فرص



يوتيوب أمانة الحدود  
الشمالية

بإمكان الراغبين للاطلاع على تفاصيل  
الفرص الاستثمارية وشراء كراسة الشروط  
والمواصفات من خلال تطبيق (فرص)  
على الأجهزة الذكية او الدخول على  
الموقع الالكتروني:

للاستفسارات والمقترحات

<https://arar-mu.momah.gov.sa/ar>

## كيف تصل للفرص الاستثمارية

02  
البحث في فرص  
المنافسات الإستثمارية



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



01  
الدخول إلى موقع  
أو تطبيق فرص



03  
أمانة منطقة الحدود  
الشمالية

