



كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع

متعدد الاستخدامات – مبنى بلدية العمرة سابق

طريق المدينة المنورة – حي الزاهر

لعام ٢٠٢٦

رقم المنافسة : ٨٠١-٨٠٧٨-١٨-٢٦-٦٠

لماذا أستثمر في مكة

الموقع الاستراتيجي لمدينة مكة المكرمة
كعاصمة مقدسة للعالم الاسلامي



الارتفاع العالي للطلب في مختلف المجالات
والقطاعات



التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية
الضخمة



حيوية المدينة والتنوع الثقافي والسكاني



البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية

الفرصة / إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع متعدد الاستخدامات

المعلومات الجغرافية

المخطط
الزاهر



الحي
حي الزاهر



النطاق
قطاع شمال مكة



الأحياء المحيطة
أكثر من ١٣ أحياء



داخل حد الحرم



المساحة
٢٠٣٧١٧,٤٣



أبرز معلومات ومميزات الموقع



عدد الأدوار المصرح
حسب الاشتراطات
البلدية والتنظيمية
للمنطقة



سهولة الوصول
للموقع



ارتفاع النمو السكاني
ونقص العرض مقارنة
بالطلب



استراتيجية الموقع
ووجوده على طريق
الدائري الرابع

المعلومات الديموغرافية



الغالبية السكانية



النمو السكاني



الكثافة السكانية



الجمهور المستهدف
سكان حي العقبة
الشمالي



الموقع شوارع رئيسية شوارع فرعية معالم قريبة

فهرس المحتويات

- ١ - المقدمة..... ٥
- ٢ - الكروكي المساحي..... ٩
- ٣ - اشتراطات الدخول في المنافسة الإلكترونية والتقديم..... ١١
- ٤ - حقوق الشركة والمستثمر..... ١٦
- ٥ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع..... ١٨
- ٦ - الاشتراطات العامة..... ٢٠
- ٧ - الاشتراطات الخاصة..... ٢٦
- ٨ - الملحقات..... ٢٩

القسم الأول : المقدمة

١-١ تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٢-١ تعريفات المنافسة.

٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

القسم الأول:

المقدمة

١- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة العاصمة المقدسة / البلدية الفرعية التابعة للموقع.
اللائحة	لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعديلاتها والتعليمات التنفيذية لها والقرارات ذات الصلة.
الشركة	شركة البلد الأمين للتنمية والطوير العمراني، شركة مساهمة مقفلة، مؤسسة وفق الأنظمة المملكة العربية السعودية بموجب سجل تجاري رقم (٤٠٣١٠٥٧١٤١) وعنوانها: الشميسي خلف مهبط طائرة الهلال الأحمر السعودي، ص.ب: (٢٩١) مكة المكرمة، الرمز البريدي: (٢١٩٥٥)، هاتف (٠١٢٥٣٥٩٩٩٩) ، المملكة العربية السعودية.
البوابة	بوابة الاستثمار في المدن السعودية "قرص".
مقدم العطاء	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
العقار	الأرض المملوكة لأمانة العاصمة المقدسة وفق الكروكي المرفق.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها، وفق احكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة من خلال البوابة و عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢-١ تعريفات المنافسة.

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع متعدد الاستخدامات (هدم وإنشاء)
المراكز الترفيهية	هي أماكن ترفيهية قائمة بذاتها أو جزء من مرفق (مبنى) اخر تحتوي على أركان تسلية متنوعة منها الألعاب الترفيهية بمختلف الأنواع أو صالات العروض الترفيهية أو غرف المتاهات والالغاز ذات السمات المتخصصة وتشمل المراكز التي تحتوي على أركان لممارسة الهوايات وإقامة الأنشطة بهدف التسلية.
المجمعات الطبية	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتوجد فيه ثلاثة تخصصات طبية مختلفة على الأقل أحدهما من التخصصات الأساسية (الجراحة – الامراض الباطنية – النساء والولادة –الأطفال –طب الاسرة)
المكتب	هو المكتب الذي يقدم خدمات للمستفيدين كالمكتب العقاري أو مكتب الخدمات العامة أو المقاولات ونحوها .
مجمع تجاري	هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة وتكون عبارة عن مبنى مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل وتحتوى على مجموعة مختلفة من الأنشطة التجارية وأماكن للترفيه و المطاعم وغيرها من المرافق.
المحل التجاري	هو موقع حاصل على ترخيص بلدي يمارس فيه نشاط له علاقة باختصاصات الأمانة /البلدية المقررة نظاماً .
الصالات الرياضية	هي صالة واحدة أو أكثر مغلقة أو مفتوحة مخصصة للاستخدام التجاري يمارس فيها نوع واحد أو أكثر من الأنشطة الرياضية.
الفنادق	منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر ، تؤجر وحداتها بشكل يومي وتصنف بالنجوم وفقاً لمعايير التصنيف بوزارة السياحة .
قاعة المناسبات والمعارض	المباني المخصصة لإقامة المناسبات والمعارض والمؤتمرات والمصممة لاستقبال عدد كبير من الأشخاص في وقت واحد وقد تكون مستقلة بذاتها او ملحقة بمباني أخرى
المطابخ المركزية	هي المنشآت الغذائية التي يتم فيها اعداد كميات كبيرة من الأغذية في موقع واحد مركزي لتوزيعها على مواقع مختلفة

٣-١ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى سداد إيجار السنة الأولى.

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

القسم الثاني : الكروكي المساحي

١-٢ الكروكي المساحي الخاص بالموقع.

PRODUCED BY AN AUTODESK EDUCATIONAL PRODUCT



القسم الثالث : اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة.

٢-٣ لغة العطاء.

٣-٣ مكان وموعد تقديم العطاءات.

٤-٣ موعد فتح المظاريف.

٥-٣ تقديم العطاء.

٦-٣ مدة سريان العطاء.

٧-٣ الضمان البنكي.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته.

القسم الثالث:

اشتراطات دخول المنافسة الالكترونية والتقديم.

١-٣ من يحق له الدخول في المنافسة

١-٣ يحق فقط للشركات والمؤسسات ذات الصفة الطبيعية والاعتبارية حسب الاشتراطات والمواصفات الواردة بالكراسة، ويستبعد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار وذلك بناءً على المادة (رقم ١٤ – البند ثانياً – الفقرة رقم ٣) من اللائحة. ٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢-٣ لغة العطاء

يجب على المستثمر تقديم عطاءه باللغة العربية ويستثنى من ذلك التالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال وجود مستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته الى اللغة العربية من قبل المستثمر وذلك من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف.

٣-٣ مكان و موعد تقديم العطاءات

يقدم العطاء إلكترونياً عن طريق منصة فرص، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والموافقات إلكترونياً على أن تقدم في الموعد المحدد لها في البوابة ولن يقبل أي عطاء يقدم بعد الموعد المحدد.

٤-٣ موعد فتح المظاريف

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

٣-٥ تقديم العطاءات

٣-٥-١ على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظاماً، وفق الحدود المعتمدة بالكروكي المرفق، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به وما حوله، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه ولا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٣-٥-٢ على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به الكراسة.

٣-٥-٣ يجب على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق ضمن (ملحقات الكراسة) بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابةً باليد.

٣-٥-٤ يجب ترقيم المرفقات وتوقيع كل صفحات العطاء ومرفقاته من قبل المستثمر نفسه أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه على جميع مستندات العطاء وملحقاته.

٣-٥-٥ يقدم العطاء إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم فتح المظاريف لدى اللجنة بمقر الشركة في الشميسي خلف مهبط الطائرات (قبل ساعة من موعد انعقاد اللجنة) المعلن عنه ، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه البريدي والوطني وأرقام هواتفه وجواله والبريد الالكتروني الرسمي مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الالكتروني (inv@momra.gov.sa) ورافق رقم البلاغ أو البريد الالكتروني الذي يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ،

٣-٥-٦ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك .

٣-٥-٧ يتم احتساب ضريبة القيمة المضافة بناءً على النسبة المقررة من اجمالي الاجار السنوي المقدم ، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن و ما تقرره الجهات ذات العلاقة بالمملكة العربية السعودية .

٣-٥-٨ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه .

٣-٥-٩ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .

٦-٣ مدة سريان العطاء

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

٧-٣ الضمان البنكي

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

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

٧-٣-٢-١ العطاء الذي لا يرفق به اصل الضمان البنكي (صورة في التقديم الالكتروني والاصل يسلم في ظرف مختوم للجنة فيج المظاريف وذلك في اليوم والموعده المعلن عنه).

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

٧-٣-٣ الإفراج عن الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور استبعادهم من المنافسة ولا يحق لهم المطالبة بالإفراج عن الضمان قبل استبعادهم من المنافسة. أما المتنافسون الذين قبلت عطاءاتهم ولم تُرَسَّ على عليهم المنافسة، فيُفرج عن ضماناتهم بعد صدور قرار الترسية على العطاء الفائز بالمنافسة، ولا يحق المطالبة بإعادة الضمان قبل صدور قرار الترسية النهائي الخاص بالمشروع.

٨-٣ مستندات العطاء وسريته

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب أدناه :

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

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

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

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

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

٣-٨-٦ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .

٣-٨-٧ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية مثبت فيها أن الشركة / المؤسسة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات حيالها ، أو ارفاق ما يثبت انها غير خاضعة لأحكام هذا النظام .

٣-٨-٨ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٣-٨-٩ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

٣-٨-١٠ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها، والمقر عليها إلكترونياً على كل صفحة من قبل المستثمر، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء الكراسة بموجبه .

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى الجهة المختصة.

- للاستفسار يمكنكم التواصل مع مركز خدمات المستثمرين على البيانات التالية :

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

تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص'

مركز خدمات المستثمرين بشركة البلد الأمين



يمكنكم
التواصل السريع
مع المركز من
خلال الباركود



ISC@ABAM.SA



0555031200



القسم الرابع : حقوق الشركة والمستثمر

١-٤ تأجيل موعد فتح المظاريف .

٢-٤ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

٣-٤ تعديل وسحب العطاء

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

٥-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة

القسم الرابع:

حقوق الشركة والمستثمر .

١-٤ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للشركة تأجيل أو تمديد تاريخ فتح المظاريف إذا دعت الحاجة الى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة أو الشركة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال الرسائل الالكترونية أو أي وسيلة أخرى من الوسائل المعتمدة .

٢-٤ إلغاء المنافسة والتعديل على الشروط والمواصفات

يجوز للأمانة أو للشركة إلغاء المنافسة العامة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة بموجب اخطار الكتروني الى جميع المستثمرين الذين قاموا بشراء الكراسة وذلك قبل موعد فتح المظاريف على أن يعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل جزء لا يتجزأ من الكراسة وملزماً لجميع المتنافسين.

٣-٤ تعديل وسحب العطاء :

١-٣-٤ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت الى أي ادعاء بوجود خطأ في العطاء بعد تقديمه .

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

٤-٤ حضور جلسة فتح المظاريف

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

٥-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة

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

القسم الخامس : الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٥ الترسية والتعاقد.

٢-٥ تسليم الموقع.

القسم الخامس:

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.

١-٥ الترسية والتعاقد.

١-٥ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تحال العروض الى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢-٥ يتم إخطار من رست عليه المنافسة فور اعتماد قرار الترسية لمراجعة الشركة خلال (ثلاثون يوماً) من تاريخ الاخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء الترسية ويتم مصادرة الضمان البنكي "وذلك وفق المادة الرابعة والعشرون من اللائحة".

٣-٥ يجوز في حال استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة، التفاوض مع العرض الذي يليه، على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير "وذلك وفق المادة الخامسة والعشرون من اللائحة".

٢-٥ تسليم الموقع.

١-٢-٥ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة بين تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢-٢-٥ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الشركة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية العقد من تاريخ الإشعار.

٣-٢-٥ يلتزم المستثمر باستلام الموقع بحضور مندوب مكتب هندسي معتمد مع تحمله كافة التكاليف المترتبة على ذلك.

٤-٢-٥ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع على أن يقوم المكتب الهندسي بعمل جميع المخططات التصميمية للمشروع في مدة أقصاها "٩٠ يوم" من تاريخ محضر تسليم الموقع.

٥-٢-٥ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع، فيتم إلغاء المنافسة أو العقد "وذلك بموجب تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) بتاريخ ١٠/٦/١٤٣٥هـ.

القسم السادس : الاشتراطات العامة

- ١-٦ توصيل الخدمات للمشروع.
- ٢-٦ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.
- ٣-٦ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر.
- ٤-٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.
- ٥-٦ حق الشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.
- ٦-٦ استخدام الموقع للغرض المخصص له.
- ٧-٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.
- ٨-٦ موعد سداد الأجرة السنوية.
- ٩-٦ إلغاء العقد.
- ١٠-٦ تسليم الموقع والمنشآت القائمة للأمانة.
- ١١-٦ متطلبات الأمن والسلامة.
- ١٢-٦ أحكام عامة.

القسم السادس:

الاشتراطات العامة.

١-٦ توصيل الخدمات للمشروع.

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء – مياه – انترنت – صرف صحي الخ) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات العلاقة، والأمانة والشركة غير مسئولة عن التأخر في إيصال الخدمات.

٢-٦ البرنامج الزمني للمشروع وتنفيذ الأعمال.

٢-٦-١ يلتزم المستثمر أن يقدم للشركة برنامجاً زمنياً للتنفيذ فور استلام الموقع متضمناً المراحل المختلفة للتصميم، مع ضرورة موافقة الشركة على هذا البرنامج.

٢-٢-٦ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ أو تشغيل المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من الأمانة/الشركة والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف والرسوم، والأمانة غير مسئولة عن التأخر في الحصول على التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة.

٣-٢-٦ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع الى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشاريع بعد أخذ موافقة الشركة على هذا المقاول ، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء.

٤-٢-٦ على المستثمر إلزام المقاول بتقديم شهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكلية أو أعمال التشطيب أو غير ذلك من أعمال المشروع وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالأمانة/الشركة.

٣-٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر.

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

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

- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للشروط والمواصفات المذكورة في الكراسة وكود البناء السعودي.

- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند الضرورة، وإخطار المقاول والمستثمر خطياً وصورة للشركة عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

- دراسة المشكلات التي تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

- في حال ظهور أو حدوث معوقات خارجة عن إرادة المستثمر ، تتطلب إجراء تغييرات أو تعديلات غير جوهريّة أو إعادة توزيع عناصر المشروع المختلفة فيجب أخذ موافقة الشركة مسبقاً قبل إجراء أي تغيير.

٤-٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري.

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كلاً من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للشركة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (as-built) معتمدة من استشاري المشروع.

٥-٦ حق الشركة في الاشراف على تنفيذ المشروع.

٥-٦-١ للشركة الحق الكامل في الاشراف على تنفيذ المشروع بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات بالكراسة والمخططات المعتمدة.

٥-٦-٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/الشركة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لكل ما تم تنفيذه مخالفاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٥-٦-٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الشركة، وفي حالة الموافقة يلتزم المستثمر أن يقدم مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة النهائية والترخيص اللازم.

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

٦-٥-٥ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار الشركة مع إرفاق التقرير النهائي من المكتب الاستشاري المشرف على المشروع لتقوم الشركة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للكراسة والمخططات المعتمدة.

٦-٦ استخدام الموقع للغرض المخصص له.

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

٧-٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد.

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

٨-٦ موعد سداد الأجرة السنوية.

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

٩-٦ إلغاء العقد.

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والانشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذه الكراسة أو العقد الاستثماري، ولم يتجاوب مع الأمانة في تصحيح الوضع خلال (١٥ يوماً) من تاريخ الإنذار.

- إذا تأخر المستثمر عن دفع الأيجار في بداية السنة التعاقدية وتم إشعاره وإنذاره نهائياً حسب نظام إيرادات الدولة
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو التنظيم أو للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة والتعليمات.

١٠-٦ تسليم الموقع و المنشآت القائمة للشركة.

- ١٠-٦-١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على الموقع بعد انتهاء مدة العقد الى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها للأمانة والشركة بحالة جيدة ، وفي حال وجود ملاحظات او إصلاحات على المنشآت فان للأمانة والشركة الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات اللازمة أو تكليف من تراه الأمانة أو الشركة مناسباً للإصلاح على نفقة المستثمر.
- ١٠-٦-٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة اشهر تقوم الشركة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم العقار وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً.
- ١٠-٦-٣ يحق للشركة تمديد العقد للمستثمر وفق لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والأنظمة والتعليمات الصادرة في هذا الشأن

- ١٠-٦-٤ في حالة وجود عقود او التزامات كمحلات تجارية او ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللأمانة والشركة الحق في تمديدھا حسب ما تراه مناسباً وفقاً للوائح والأنظمة والتعليمات ، وفي حال عدم قيام المستثمر بإغلاق المحلات او الوحدات وغيرها وعدم اخلائها فانه يحق للأمانة او الشركة فتح المحلات أو الوحدات وغيرها بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد مرور شهر من تاريخ انتهاء العقد ويتم استلام الموقع غيابياً.

١١-٦ متطلبات الأمن والسلامة.

- ١١-٦-١ على المستثمر اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع اضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، والتنسيق مع الجهات المختصة اذا تطلب الأمر .
- ١١-٦-٢ على المستثمر عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث.

٣-١٢-٦ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ وتشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبنى واستخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهة المختصة.

٤-١٢-٦ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة أو إصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى دون أدنى مسئولية على الأمانة.

٥-١٢-٦ على المستثمر التعاقد مع الشركات المتخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة، ويكون للأمانة والجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

١٢-٦ أحكام عامة.

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

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

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

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

٥-١٢-٦ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للشركة محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الايجار السنوي الذي تم ابرام العقد عليه، ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الايجار السنوي.

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

٧-١٢-٦ يجب على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٦/١١/٤٤١هـ وإلى المرسوم الملكي رقم م/١٦٥ وتاريخ ١٩/١١/٤٤١هـ والذي ينص على التالي:

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

- عدم التخلص من النفايات الخطرة في الأوساط البيئية.

٨-١٢-٦ في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣هـ والقواعد التنفيذية لللائحة الصادرة بالرقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٢/٣/١٤٤٣هـ كما يلتزم المستثمر بجميع ما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم، ويحق للشركة تقدير أي جزاءات تتناسب مع حجم المخالفة في حالة عدم ذكرها بالجدول والقواعد المشار إليها .

القسم السابع : الاشتراطات الخاصة

١-٧ مدة العقد.

٢-٧ فترة التجهيز والإنشاء.

٣-٧ المسؤولية عن المخالفات.

٤-٧ اللوحات التعريفية بالمشروع.

٥-٧ الدراسات.

٦-٧ عناصر المشروع.

٧-٧ الاشتراطات الفنية للمشروع .

القسم السابع:

الاشتراطات الخاصة.

١-٧ مدة العقد.

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) شاملة فترة التجهيز والانشاء من تاريخ استلام المستثمر للموقع من الشركة.

٢-٧ فترة التجهيز والانشاء.

يمنح المستثمر فترة (٣٠ شهراً) والتي تعادل (١٠%) من مدة العقد غير مدفوعة القيمة على أن تبدأ هذه الفترة من تاريخ استلام الموقع وذلك للتجهيز والانشاء ويتم توزيع قيمة هذه الفترة بواقع خصم (١٠ أشهر) من الدفعة الثانية، خصم (٨ أشهر) من الدفعة الثالثة، خصم (٦ أشهر) من الدفعة الرابعة، خصم (٦ أشهر) من الدفعة الخامسة، وفي حال عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية للتجهيز والانشاء فيحق للشركة فسخ العقد ومطالبة المستثمر بسداد القيمة الاجارية عن فترة التجهيز والانشاء

٣-٧ المسؤولية عن المخالفات.

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

٤-٧ اللوحات التعريفية بالمشروع.

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

٥-٧ الدراسات.

يجب على المستثمر القيام بإجراء الدراسات اللازمة بعد اخذ الموافقات من الجهات والإدارات المختصة وهي على النحو التالي :

- دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة.
- دراسة هيدرولوجية للموقع من أحد المكاتب المتخصصة قبل البدء وتنفيذ المشروع واعتماد الدراسة من الإدارة المختصة (أن لزم الامر).

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

٦-٧ عناصر ومتطلبات المشروع.

- ٦-٧-١ يجب على المستثمر إزالة المبنى القائم مع تحمل المستثمر لكافة التكاليف وإقامة مبنى / مباني جديدة من الخرسانة المسلحة بعد الحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات (ضمن مدة الانشاء والتجهيز) .
- ٦-٧-٢ مراعاة الهوية العمرانية للمنطقة.
- ٦-٧-٣ يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات البلدية والتنظيمية للأنشطة التجارية المراد انشائها وإضافتها ، وكذلك اعداد مواقف السيارات لكل نشاط يتم اضافته.
- ٦-٧-٤ يجب على المستثمر توفير عدد ٢ موقف سيارة للشحن الكهربائي بحد أدنى.
- ٦-٧-٥ يجب على المستثمر توفير مسطحات خضراء بنسبة ٥ % على الأقل من المساحة المخصصة للبناء.

٧-٧ الاشتراطات الفنية للمشروع



الهوية العمرانية



اشتراطات تصميم
مواقف السيارات

القسم الثامن : الملحقات

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

١-٨ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

م	المستند	مرفق	غير مرفق
١	نموذج العطاء.	☐	☐
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	☐	☐
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة / المؤسسة أو وكيله الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع.	☐	☐
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	☐	☐
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	☐	☐
٦	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم (شركة البلد الأمين للتنمية والتطوير العمراني) معتمد لدى البنك السعودي المركزي.	☐	☐
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.	☐	☐
١١	صورة من إثبات العنوان الوطني للشركة / المؤسسة صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)	☐	☐
١٢	كراسة الشروط والمواصفات	☐	☐

٨-٢ نموذج العطاء.

المحترمين

السادة شركة البلد الأمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة الى إعلانكم المنشور في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ١٤٤٤هـ الموافق / / ٢٠٢٠م، المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مكة المكرمة لاستثماره في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع متعدد الاستخدامات- طريق المدينة المنورة- حي الزاهر ، على الأصل البلدي التابع لأمانة العاصمة المقدسة وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط والموصفات للمنافسة بموجب الايصال المرفق صورته، واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً.

عليه أتقدم لكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة بالجدول التالي:

القيم الإيجارية	كتابة	رقما	نسبة الزيادة الدورية	اجمالي القيمة الكلية للفترة
القيمة الاجارية من السنة الأولى الى السنة الخامسة			%٠	
القيمة الاجارية من السنة السادسة الى السنة العاشرة			% ١٠	
القيمة الاجارية من السنة الحادية عشر الى السنة الخامسة عشر			% ١٠	
القيمة الاجارية من السنة السادسة عشر الى السنة العشرين			% ١٠	
القيمة الاجارية من السنة الحادية و العشرين الى السنة الخامسة والعشرين			% ١٠	
اجمالي القيمة الاجارية لكامل مدة العقد (٢٥ سنة) شامل القيمة المضافة				

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

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

الاسم :

التوقيع :

التاريخ:

٨-٣ نموذج بيانات مقدم العطاء

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
	التاريخ	صادر من
		نوع النشاط
	فاكس	هاتف
	رمز بريدي	صندوق بريد
		العنوان الوطني
		البريد الالكتروني
		حوال

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

الاسم :

التوقيع :

التاريخ: