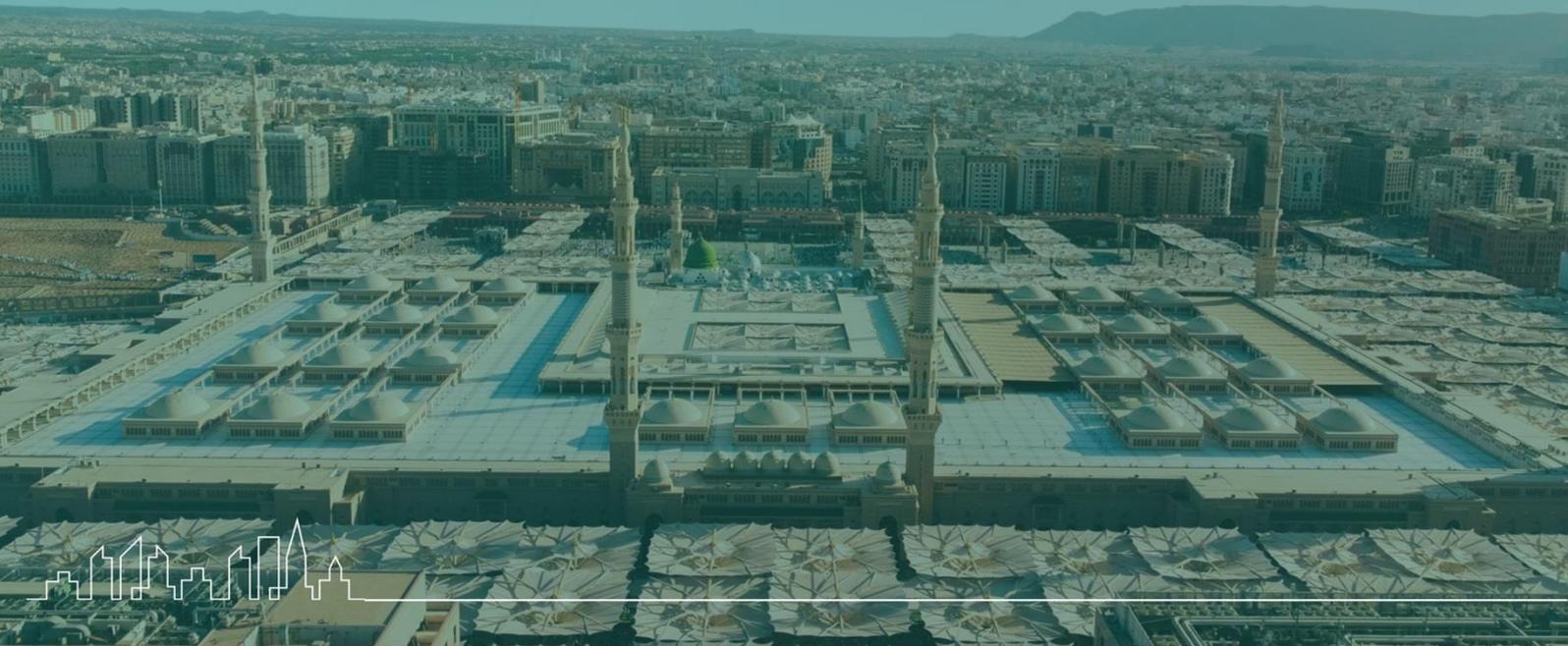




كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة معارض بيع السيارات



لماذا استثمر في منطقة المدينة المنورة؟

البعد الديني والتاريخي

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

البعد السياحي

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

ثاني المدن
السعودية في
متوسط الهجرة
للسكن والعمل

10 أيام
ارتفاع متوسط
إقامة الزائر
لعام 2023

18+ مليون
زائر
خلال 2024

7 عالميًا
في مؤشر
الأداء السياحي

النهضة الحضارية

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

المركز 7 عربيًا

المركز 74 عالميًا

مستقبل مشرق

تراث المدينة
AL MADINAH HERITAGE

مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City

رؤك المدينة القابضة
Rua Al Madinah Holding

SEVEN
شركة سبعة
SABU'UN SEVEN HOLDING

سمو
SUMOU

شركة داون تاون
السعودية
Downtown Company

قصص
QSAS

علم
elm

شركة قلوب الامم القابضة
QALUB ALUMMA HOLDING COMPANY

البطاقة التعريفية للفرصة الاستثمارية رقم 01-26-003001-14001

معلومات الفرصة

اسم الفرصة: إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة معارض بيع السيارات

النشاط: معارض بيع السيارات

المعلومات الجغرافية

المدينة: حي البيداء

المساحة: 319,098.83 م²

الشارع: شارع حبيب بن أساف

المعلومات التعاقدية



آلية التعاقد:

حد أدنى مضمون
+ مشاركة إيراد



فترة الصيانة والتجهيز:

10 %



مدة العقد:

5 سنوات



قيمة الكراسة:

5000

مميزات الموقع



مميزات الموقع

- جاهزية الموقع للتشغيل الفوري دون استثمارات إنشائية عالية.
- يتميز الموقع بسهولة الوصول ضمن نطاق عمراني عالي الكثافة السكانية.



استراتيجية الموقع:

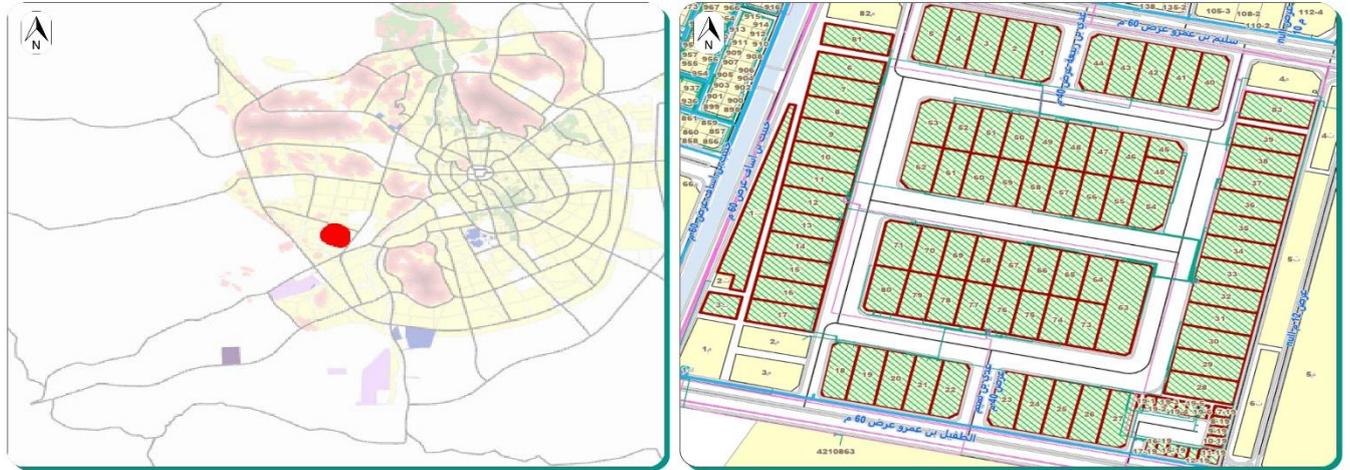
تشغيل الموقع كمجمّع منظم لمعارض السيارات، يوفر بيئة تشغيلية موحّدة تدعم نشاط بيع وتأجير السيارات.

بطاقة المشروع:

أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality

بطاقة وصف مشروع
مخطط معارض السيارات بالدعية

رابط الوصول للموقع	المدينة المنورة	اسم المدينة	319098.83 م ²	المساحة
	اسم البلدية		1405\ف\1	رقم المخطط
	العقيق	حي العزيزية	اسم الحي	تجاري
Date : 2026-02-09 Time : 28-02-46	طول الأجل	نوع التأجير	معارض السيارات	النشاط المقترح



حدود المواقع الموقوفة	حدود الأودية	مسارات الأرصعة	كابلات ضغط مرتفع HV	أعمدة الضغط المتوسط
قطع أراضي المخططات	خطوط منتصف الطريق	الموقع الإستثماري	كابلات ضغط متوسط MV	إبراج الضغط العالي
حدود المسح الزلزالي	حدود التنظيم		كابلات ضغط منخفض LV	مواقع أعمدة الأتار
				مسارات انابيب المياه



مقياس الرسم 1:1000



Coordinate system :

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

رابط الوصول للموقع

الاحداثي الحادي (Y)

الاحداثي السيني (X)



امسح رمز QR
أو اضغط [هنا](#)
للوصول للموقع

24.419400

39.516742

فهرس المحتويات

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

القسم الأول: مقدمة ووصف العقار

1. مقدمة:

ترغب أمانة منطقة المدينة المنورة في طرح فرصة استثمارية في منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة معارض بيع السيارات، وفقاً للتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

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



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

تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

مركز خدمة المستثمرين في وكالة الاستثمار والاستدامة المالية
بأمانة منطقة المدينة المنورة.



امسح الباركود للوصول

0148217187

لجميع قنوات التواصل:

920022940

2. تعريفات:

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

3. المواعيد المتعلقة بالمنافسة:

التاريخ	البيان
22 شعبان 1447هـ الموافق 10 فبراير 2026م	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
خلال ثلاثون يوماً من تاريخ الترسية.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم، وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ التسليم، وفى حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم إشعاره على عنوانه الوطنى الذي تم تقديمه ضمن مستندات العطاء، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار	بداية سريان مدة العقد
عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى

القسم الثاني: اشتراطات المنافسة والتقديم

1. من يحق له دخول المنافسة:

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

2. لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3. مكان تقديم العطاءات:

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

4. موعد تقديم العطاءات:

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

5. موعد فتح المظاريف:

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

6. تقديم العطاء:

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

7. كتابة الأسعار:

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

8. مدة سريان العطاء:

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

9. الضمان البنكي:

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

10. موعد الإفراج عن الضمان:

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

11. سرية المعلومات:

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

12. مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

القسم الثالث: واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2. الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3. معاينة الموقع:

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

القسم الرابع: ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3. سحب العطاء:

- لا يحق للمستثمر سحب عطاؤه قبل موعد فتح المظاريف.

4. تعديل العطاء:

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

5. حضور جلسة فتح المظاريف:

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

6. إعلان الفائز:

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

القسم الخامس: الترسية والتعاقد وتسليم العقار

1. الترسية والتعاقد:

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

2. تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقّع إلكتروني من الطرفين عبر منصة فرص، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد، ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- يجب على المستثمر التجاوب واستلام الموقع في التاريخ المحدد وفي حال تأخر المستثمر عن استلام الموقع يتم تسليمه عبر منصة فرص بدون حضوره، وتحسب بداية العقد من تاريخه.
- يحق للأمانة زيادة مساحة الموقع بإضافة قطع سواء بعد انتهاء العقود السارية أو قطع أخرى، مع تعديل المساحة والأجرة حسب قيمة سعر المتر وقت الترسية في هذه المنافسة وتكون مدة إيجارها المدة المتبقية من العقد وقت إضافتها دون زيادة في مدة العقد على أن يتم تطبيق جميع شروط ومواصفات هذه المنافسة على القطع المضافة، وجميع القطع التي سيتم تسليمها للمستثمر بعد بداية مدة العقد لن يتم منحها فترة تجهيز وإنشاء إضافية، ودون أن يترتب على ذلك أي تمديد لمدة العقد، طالما تم تسليمها للمستثمر خلال فترة التجهيز والإنشاء الممنوحة، ويعد تقديمه للعطاء بمثابة موافقة على هذا الشرط، ولا يحق له المطالبة أو الاحتجاج لاحقاً فيما يتعلق بتأخر تسليم هذه القطع عن بداية مدة العقد.
- في حال تعذر تسليم بعض القطع -الموضحة في الكراسة- خلال فترة التجهيز والإنشاء يتم تسليمها للمستثمر بعد انتهاء تلك الفترة وقبل صدور فاتورة الأجرة السنوية، ويتم إعداد ملحق عقد يحدد تاريخ التسليم الفعلي لتلك المواقع، مع تعديل المساحة والأجرة حسب قيمة سعر المتر وقت الترسية في هذه المنافسة وتكون مدة إيجارها المدة المتبقية من العقد وقت إضافتها دون زيادة في مدة العقد على أن يتم تطبيق جميع شروط ومواصفات هذه المنافسة على القطع المضافة، وجميع القطع التي سيتم تسليمها للمستثمر بعد انتهاء فترة التجهيز والإنشاء لن يتم منحها فترة تجهيز وإنشاء إضافية ودون أن يترتب على ذلك أي تمديد لمدة العقد ويعد تقديمه للعطاء بمثابة موافقة على هذا الشرط، ولا يحق له المطالبة أو الاحتجاج لاحقاً فيما يتعلق بتأخر تسليم هذه القطع.

القسم السادس: الاشتراطات العامة

1. توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك هذه الخدمات، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع مقدمي هذه الخدمات
- وبإمكان المستثمر استخدام مصادر الطاقة البديلة في حالة رغبته في ذلك.
- يلتزم المستثمر بتوثيق وتصحيح عدادات الكهرباء والخدمات القائمة بالموقع - في حال توفرها - وتحمل كافة التكاليف المرتبطة بذلك، بما في ذلك سداد جميع الفواتير المستحقة أو التي قد تترتب عليها، وعلى نفقته الخاصة، دون أي التزام مالي على الأمانة.

2. البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر الذي يتم ترسية العقد عليه وخلال شهر من تاريخ الترسية بتقديم برنامج زمني مفصل، يتضمن المراحل الزمنية اللازمة للانتهاء من جميع أعمال المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل عند نهاية فترة التجهيز والإنشاء.
- يعد البرنامج الزمني الذي سيقدمه المستثمر ملزماً له في حال اعتماده أو بعد التعديل عليه من قبل الأمانة، ويعد من مستندات العقد الإلزامية.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقرير فني عن كل مرحلة من مراحل التجهيز والإنشاء وفقاً للبرنامج الزمني المعتمد، موضحاً به نسبة الإنجاز، وحالة الأعمال بالموقع، وأي تفاصيل أخرى تطلبها الأمانة.
- في حال مخالفة المستثمر للبرنامج الزمني المعتمد أو التأخير عن تنفيذ أحد مراحلها تقوم الأمانة بإخطار المستثمر لتصحيح الوضع وتدارك التأخير خلال مهلة تحددها الأمانة في إخطارها، لا تقل عن خمسة عشر يوم، وفي حالة عدم التجاوب يتم إنذاره إنذار أول بتصحيح الوضع خلال مهلة إضافية لا تقل عن خمسة عشر يوم، وفي حالة عدم التجاوب يتم إنذاره بفسخ العقد إذا لم يتم تصحيح الوضع خلال مهلة نهائية لا تقل عن عشرة أيام.

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

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

4. تنفيذ الأعمال:

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

5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ومعتمد لدى الأمانة لا تقل فئته عن (A)، وللإطلاع على قائمة المكاتب يمكن زيارة موقع أمانة منطقة المدينة عبر الرابط التالي:
<https://www.amana-md.gov.sa/EngOffice/index>

6. تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

7. حق الأمانة في الإشراف:

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

8. استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- يسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لمكونات وعناصر المشروع المختلفة على أن يقوم بتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها، وعليه تقديم الطلب عبر منصة فرص وإرفاق نسخ العقود بالباطن الموقع مع الطرف الثالث بعد الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة.
- يتم إبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.
- يلتزم المستثمر الذي يتم ترسيمة المجمع عليه بتخصيص الوحدات التأجيرية القائمة للمستأجرين الحاليين كأولوية أولى، وبسعر إيجار لا يتجاوز (55) ريالاً للمتر المربع كحد أقصى بالمنطقة الأولى المحددة باللون الأحمر بالكروكي المرفق، وسعر إيجار لا يتجاوز (45) ريالاً للمنطقة الثانية المحددة باللون الأخضر بالكروكي المرفق، وسعر إيجار لا يتجاوز (35) ريالاً للمنطقة الثالثة المحددة باللون الأزرق بالكروكي المرفق. وفي حال عدم رغبة المستأجر الحالي في الاستمرار في استئجار المعرض أو عدم إبرام العقد خلال المدة المحددة نظاماً، أو عدم

الالتزام بضوابط ومتطلبات التطوير، يحق للمستثمر التعاقد مع مستأجرين آخرين وفق الأنظمة والتعليمات المعتمدة دون التقيد بالحد الأقصى لسعر التأجير المحدد، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة على سعر التأجير المقترح.

- يلتزم المستثمر بعدم تغيير موقع منطقة الحراج الحالي، وفي حال الرغبة أو الحاجة لتغيير موقع منطقة الحراج يتم أخذ موافقة الأمانة الخطية المسبقة على ذلك.
- لا يُسمح للمستثمر بالتأجير من الباطن لأي طرف ثالث، إلا بعد التشغيل الفعلي للنشاط، وأي إجراء يتم خلافاً لهذا البند يعد لاغياً وغير نافذ قانونياً، مع حق الأمانة في اتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة، بما في ذلك فسخ العقد واسترداد الموقع الاستثماري دون أي تعويض للمستثمر.
- على المستثمر ألا يزيد سعر المتر التأجيري للمستأجرين بالباطن عن الأسعار المحدد لكل منطقة وفقاً للتوضيح أعلاه، وذلك متعلق فقط بالمباني القائمة ويستثنى منها الأراضي الفضاء فلا تتقيد بالحد الأقصى لسعر التأجير المحدد، ويتم أخذ موافقة الأمانة قبل التأجير لتحديد سعر المتر التأجيري، وفي كل الأحوال في حال الحاجة لرفع السقف الأعلى فعليه تقديم دراسة للأمانة بذلك، لتقوم الأمانة باتخاذ اللازم حيال الموافقة أو الرفض، حسب ما تراه مناسباً، وفي حال قيام المستثمر برفع سعر المتر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بالعقد يترتب عليه فسخ العقد، مع احتفاظ الأمانة بحقها في اتخاذ أي إجراءات نظامية أخرى.

10. موعد سداد الحد الأدنى المضمون:

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

11. ضريبة القيمة المضافة:

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

12. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

13. فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع المستثمر وذلك في الحالات التالية:

- إذا أخل المستثمر بأي من مواد العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر عن دفع الإيجار في بداية كل سنة ايجارية لمدة 30 يوم عن بداية السنة.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً في التشغيل رغم إخطاره من الأمانة وعدم تشغيل المشروع خلال الفترة التي تحددها الأمانة.
- إذا انسحب المستثمر من العمل أو ترك الموقع أو أخل بأي شرط من الشروط الواردة في العقد أو كراسة الشروط والمواصفات.
- للأمانة الحق في سحب الموقع وفسخ العقد إذا قام المستأجر بتغيير النشاط دون موافقة الأمانة الخطية أو تم تأجير الموقع من الباطن وفي هذه الحالة يحق للأمانة تأجير الموقع حسبما تراه لمصلحتها.
- وفاة المستثمر -إذا كان شخصاً طبيعياً- وعدم تقديم الورثة خلال 90 يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد.
- خلال فترة التجهيز والإنشاء -وبشروط عدم وجود سبب خارج عن إرادة المستثمر- في الحالات التالية:
 - إذا لم يبدأ المستثمر في تنفيذ البرنامج الزمني وفوات (25%) من فترة التجهيز والإنشاء.
 - إذا انقضت المهلة المحددة بالإنذارات المذكورة من بند رقم (5,2) الخاص بالبرنامج الزمني للتنفيذ، ولم يَقم المستثمر بتصحيح الوضع وتدارك التأخير ولم يقدم مبررات معتبرة تقبل بها الأمانة.
 - عدم الانتهاء من تنفيذ كامل أعمال المشروع وجاهزيته للتشغيل الفعلي عند انتهاء فترة التجهيز والإنشاء، وعدم تقديم مبررات معتبرة توافق عليها الأمانة.
 - في حال فسخ العقد خلال فترة التجهيز والإنشاء يلتزم المستثمر بسداد عطاءه المالي عن هذه الفترة، وتسليم الموقع بما عليه من انشاءات للأمانة، ولا يحق له المطالبة بمقابل مالي عن هذه الانشاءات، لتسببه في تعطيل التنمية وتوطين الخدمة المستهدفة بالموقع.

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

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

- يتعهد المستثمر بتسليم المخططات النهائية (كما تم التنفيذ أو التعديل) وجميع المستندات الفنية اللازمة، بما في ذلك كتيبات التشغيل والصيانة وشهادات الضمان. ويتم توقيع محضر استلام رسمي بعد التحقق من استيفاء جميع المستندات والمتطلبات الفنية.

15. الغرامات:

- في حالة حدوث أي مخالفة من المستثمر فإنه سيجوز ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) بتاريخ 1442/02/05 هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة، وفيما لم يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقرها الأمانة.
- على المستثمر بذل جميع الجهود وتوفير الإمكانيات الفنية والتقنية لتقديم عمل صحيح، ونظراً لأهمية تنفيذ تلك الأعمال بشكل صحيح فإن أي تقصير من المستثمر ينتج عن أضرار بيئية وحدوث إشكال يكون المستثمر هو المتسبب فيه فإنه سوف تطبق عليه غرامات وجزاءات حسب نوع تلك الأخطاء والقصور، هذا ويتم تسديد الغرامات للأمانة خلال شهر من تاريخ المخالفة وإفادة الجهة المشرفة من قبل الأمانة بذلك.

16. متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في إنشاء المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة وما يستجد عليه من تعديلات.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق الضوابط والاشتراطات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

17. أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه (كقيمة كراسة الشروط ومواصفات أو قيمة إصدار الضمان البنكي أو غيرها) في حالة عدم قبوله.

- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ وما يطرأ عليهما من تعديل.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- على مقدم العطاء أن يأخذ في اعتباره عند تقديم عطاؤه حساب تكلفة إزالة أي عوائق مادية قد تكون موجودة بالموقع وأن الأمانة لا تتحمل أي تكاليف تتعلق بإزالة الإشغالات والعوائق إن وجدت.
- كما يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقارير إحصائية دورية (بحسب المدة التي تراها الأمانة مناسبة) حسب النموذج المقترح من المستثمر بشرط اعتماده من قبل الأمانة.
- أي متطلبات أخرى تراها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقرير شهري للأمانة يوضح فيه حجم الإيرادات المحصلة، كما يفضل أن يكون التقرير لحظي وفوري والذي يسمح للأمانة من التأكد من حجم إيرادات المشروع في أي وقت.
- يحق للأمانة أو من يمثلها طلب تقارير إضافية أو بيانات أو معلومات وعلى المستثمر اتخاذ كافة التدابير لرفع التقارير بالصورة المناسبة بالوقت المحدد المطلوب من الأمانة أو من يمثلها.

القسم السابع: الاشتراطات الخاصة

1. مدة العقد:

- مدة العقد (5) خمسة سنوات، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الأمانة على عنوانه أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2. حق الأمانة في فسخ العقد بعد (3) ثلاث سنوات:

- مع مراعاة ما ورد في الكراسة من شروط وأحكام، ونظراً للطبيعة الخاصة للعقد، يجب على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يأخذ في حسابه أنه يحق للأمانة بعد مرور (3) ثلاث سنوات من مدة العقد أن تقوم بإنهائه في حال وجود داعي لذلك، بشرط إخطار المستثمر قبل موعد الإنهاء بمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً، وفي هذه الحالة لا يحق للمستثمر الاعتراض أو الاحتجاج أو المطالبة لاحقاً بأي تعويضات من أي نوع، ويقر المستثمر بعلمه ورضاه التام بهذا الشرط وأن تقديمه للعطاء بمثابة موافقة صريحة منه وإقرار بأحقية الأمانة في إنهاء العقد بعد مرور (3) ثلاث سنوات.

3. فترة التجهيز والإنشاء:

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

4. العائد السنوي وموعد سداه:

- المستحق للأمانة هو نسبة مئوية من العائد السنوي من دخل المشروع والتي يحددها المتنافس في عطائه مع وجود حد أدنى سنوي مضمون للأمانة.
- يتم احتساب قيمة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع حسب الآتي:
 - في حال كانت قيمة النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
 - في حال كانت قيمة النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع أقل من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، يكون المبلغ المستحق للأمانة هو الحد الأدنى السنوي المضمون ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
- يقوم المستثمر بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.
- في حال تجاوزت النسبة المئوية المستحقة للأمانة (بحسب نسبة مشاركة الإيرادات السنوية) قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون؛ فيقوم المستثمر بسداد قيمة الزيادة المستحقة للأمانة بحد أقصى شهر من بداية السنة التعاقدية التالية.
- وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة الأولى المستحقة عن السنة التعاقدية الأولى عند توقيع العقد يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.

- في حال تم الانتهاء من التجهيز والإنشاء والتشغيل قبل انتهاء فترة السماح المذكورة أعلاه، فتستحق الأمانة العائد السنوي، وذلك بداية من تاريخ بداية التشغيل الفعلي للمشروع كلياً أو جزئياً، على أساس نسبة المدة المتبقية من السنة.
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة المستحقة عن الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، ونسبة المشاركة المستحقة للأمانة وذلك طبقاً للأنظمة المعمول بها.
- يقوم المستثمر بتقديم تقارير شهرية عن حجم الإيراد للمشروع، على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير بحيث تكون لحظية إن أمكن.
- يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع للتحقق من كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع، ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي.
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
- يحق للأمانة أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مناسب لضمان استمرارية إدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

5. النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو مجمع تجاري لمعارض بيع السيارات ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- الموقع يركّز على الأنشطة التجارية والخدمية المرتبطة بالسيارات، ويمنع الأنشطة الصناعية الثقيلة أو مركبات المعدات الثقيلة أو الورش ذات الأثر البيئي المرتفع.
- مرافق الموقع الاستثماري:
 - معارض بيع السيارات الجديدة.
 - معارض بيع السيارات المستعملة المعتمدة.
 - كشك تجاري لتقديم الوجبات الخفيفة والمشروبات على أن يكون موقعه داخلياً ضمن المخطط العام للمجمع، دون ارتباط بالشارع التجاري، بما يخدم رواد وزوّار المجمع.
- يكون للمستثمر الحق في إضافة أي مرفق لمرافق المشروع خلاف المرافق المذكورة بعد أخذ الموافقة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

6. الوضع الحالي والاشتراطات الخاصة بالموقع الاستثماري:

- يوضح البيان التالي الوضع الحالي لعقود معارض السيارات والقطع المطروحة للاستثمار بمخطط معارض السيارات:

م	اسم المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة (م ²)	تاريخ انتهاء العقد
1	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	72/1	2,601	شاغر
2	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/3	75	شاغر
3	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	3	4,000	2026/06/15
4	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	5	4,000	2026/06/15
5	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	7	4,000	2026/06/15

م	اسم المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة (م ²)	تاريخ انتهاء العقد
6	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	9	4,000	2026/06/15
7	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	11	4,000	2026/06/15
8	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	12	4,000	2026/06/15
9	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	13	4,000	2026/06/15
10	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	14	4,000	2026/06/15
11	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	17	4,000	2026/06/15
12	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	18	4,000	2026/06/15
13	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	20	4,000	2026/06/15
14	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	21	4,000	2026/06/15
15	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	22	3,975	2026/06/15
16	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	23	3,975	2026/06/15
17	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	25	4,000	2026/06/15
18	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	26	4,000	2026/06/15
19	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	27	4,000	2026/06/15
20	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	29	4,000	2026/06/15
21	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	30/2	2,000	2026/06/15
22	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	31/1	2,000	2026/06/15
23	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	31/2	2,000	2026/06/15
24	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	33	4,000	2026/06/15
25	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	34	4,000	2026/06/15
26	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	35	4,000	2026/06/15
27	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	36/1	2,000	2026/06/15
28	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	36/2	2,000	2026/06/15
29	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	37	4,000	2026/06/15
30	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	39	4,000	2026/06/15
31	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	40	4,000	2026/06/15
32	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	41	4,000	2026/06/15
33	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	42	4,000	2026/06/15
34	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	43	4,000	2026/06/15

م	اسم المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة (م ²)	تاريخ انتهاء العقد
35	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	45/1	225	2026/06/15
36	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	45/2	2,191	2026/06/15
37	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	45/3	1,455	2026/06/15
38	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	48	3,200	2026/06/15
39	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	49/1	3,200	2026/06/15
40	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	49/2	3,200	2026/06/15
41	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	50	3,200	2026/06/15
42	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	52	3,200	2026/06/15
43	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	53	3,798	2026/06/15
44	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	54/2	3,837	2026/06/15
45	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	55	3,164	2026/06/15
46	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	56	3,200	2026/06/15
47	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	57	3,200	2026/06/15
48	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	58	3,200	2026/06/15
49	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	59	3,200	2026/06/15
50	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	61	3,200	2026/06/15
51	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	63	3,987	2026/06/15
52	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	64	3,200	2026/06/15
53	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	65	3,200	2026/06/15
54	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	66	3,200	2026/06/15
55	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	67	3,200	2026/06/15
56	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	68	3,200	2026/06/15
57	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	69	3,200	2026/06/15
58	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	70	3,200	2026/06/15
59	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	71	3,980	2026/06/15
60	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	1	3995.33	2026/06/15
61	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	73	3,200	2026/06/15
62	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	74/1	1,600	2026/06/15
63	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	74/2	1,600	2026/06/15

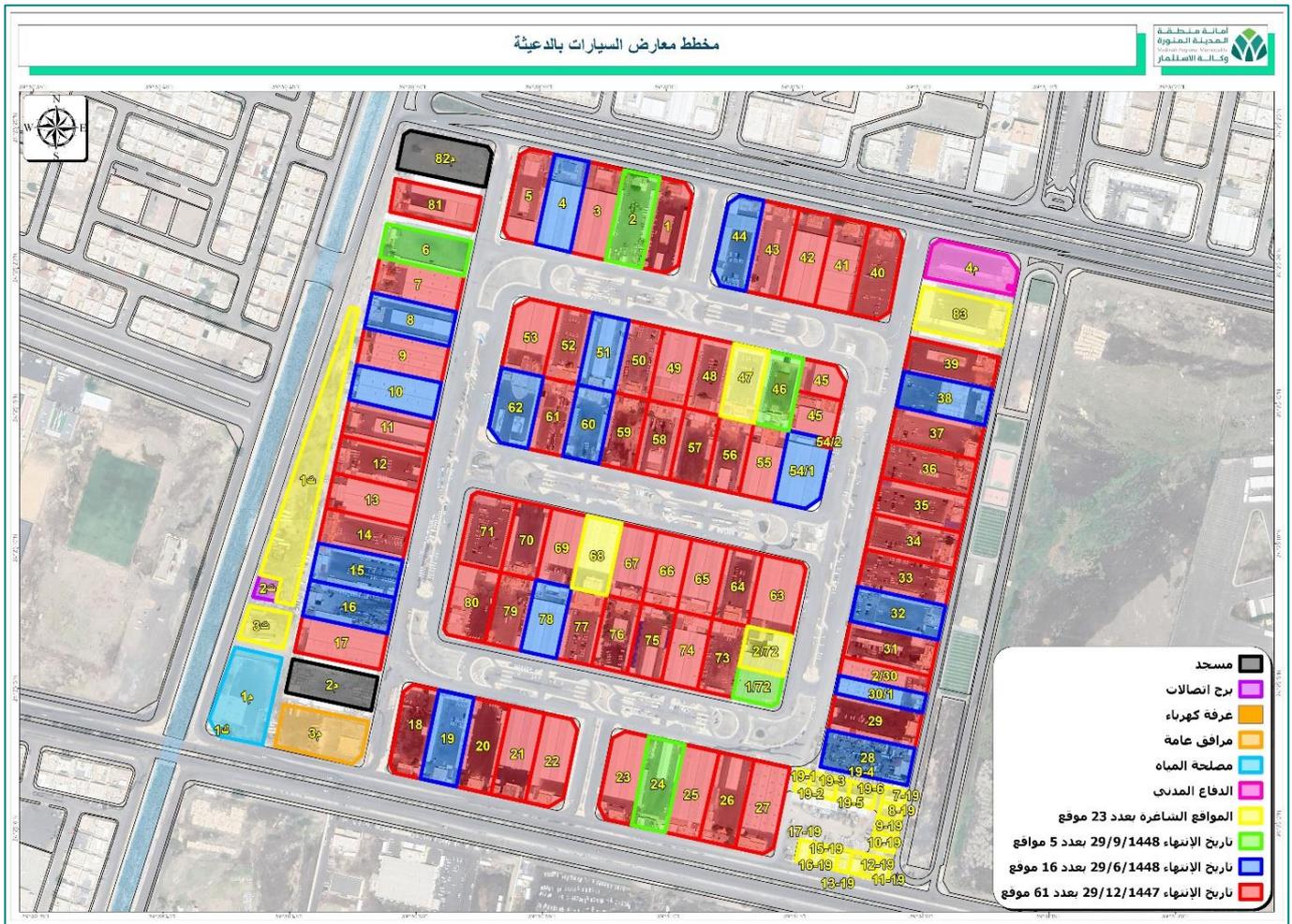
م	اسم المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة (م ²)	تاريخ انتهاء العقد
64	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	75	3,200	2026/06/15
65	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	76	3,200	2026/06/15
66	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	77	3,200	2026/06/15
67	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	79	3,200	2026/06/15
68	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/1	337	2026/06/15
69	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/2	2,900	2026/06/15
70	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/4	75	2026/06/15
71	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/5	75	2026/06/15
72	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	80/6	236	2026/06/15
73	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	81	4,000	2026/06/15
74	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	83	5,100	2026/06/15
75	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	84	2,938	2026/06/15
76	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	86	4,500	2026/06/15
77	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	4	4,000	2026/12/09
78	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	8	4,000	2026/12/09
79	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	10	4,000	2026/12/09
80	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	15	4,000	2026/12/09
81	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	19	4,000	2026/12/09
82	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	28	4,000	2026/12/09
83	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	16	4,000	2026/12/09
84	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	30/1	2,000	2026/12/09
85	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	78	3,200	2026/12/09
86	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	38	4,000	2026/12/09
87	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	44	3,954	2026/12/09
88	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	51	3,200	2026/12/09
89	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	60	3,200	2026/12/09
90	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	54/1	150	2026/12/09
91	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	32	4,000	2026/12/09
92	مخطط معارض السيارات	1405\ف\1	62	3,987	2026/12/09

م	اسم المخطط	رقم المخطط	رقم القطعة	المساحة (م ²)	تاريخ انتهاء العقد
93	مخطط معارض السيارات	1405\1	2	4,000	2027/03/08
94	مخطط معارض السيارات	1405\1	6	4,000	2027/03/08
95	مخطط معارض السيارات	1405\1	24	4,000	2027/03/08
96	مخطط معارض السيارات	1405\1	46	3,200	2027/03/08
97	مخطط معارض السيارات	1405\1	72/2	1,728	2027/03/08

- المستثمر غير ملزم بالمساحات الواردة في العقود الموضحة في البيان أعلاه، وإنما يلتزم المستثمر بأن لا تقل مساحة القطعة الواحدة عن 900م² أو وفق الاشتراطات والأنظمة المعتمدة والصادرة من الجهة المختصة.
- يلتزم المستثمر بتطوير وتأهيل المباني القائمة بالموقع وعددها (97) ويلتزم بإنشاء المواقع الشاغرة وتوحيد الهوية البصرية بما يتوافق مع كامل المخطط بعد أخذ موافقة الأمانة.
- قطع الأراضي التي سيتم تسليمها للمستثمر بتاريخ 2026/06/15م بعد نهاية عقودها الحالية عدد (74) قطعة والمحددة في بطاقة الوصف أدناه.
- يوجد قطعتين أرض فضاء أرقام (ت1، ت3) يلتزم المستثمر بإنشائها وتخصيصها كمعارض سيارات والمحددة في بطاقة الوصف أدناه.
- في حال تغير المساحة عن المساحة المذكورة في بطاقة وصف العقار، تكون العبرة بالمساحة الفعلية وقت استلام الموقع بموجب محضر الاستلام، على أن يلتزم المستثمر بسداد قيمة الزيادة في المساحة إن وجدت أو تخصم من الأجرة حال النقص حسب سعر المتر المربع المتعاقد على أساسه.
- يحق للأمانة زيادة مساحة الموقع بإضافة قطع سواء بعد انتهاء العقود السارية أو قطع أخرى، مع تعديل المساحة والأجرة حسب قيمة سعر المتر وقت الترسية في هذه المنافسة وتكون مدة إيجارها المدة المتبقية من العقد وقت إضافتها دون زيادة في مدة العقد على أن يتم تطبيق جميع شروط ومواصفات هذه المنافسة على القطع المضافة، وجميع القطع التي سيتم تسليمها للمستثمر بعد بداية مدة العقد لن يتم منحها فترة تجهيز وإنشاء إضافية، ودون أن يترتب على ذلك أي تمديد لمدة العقد، طالما تم تسليمها للمستثمر خلال فترة التجهيز والإنشاء الممنوحة، ويعد تقديمه للعطاء بمثابة موافقة على هذا الشرط، ولا يحق له المطالبة أو الاحتجاج لاحقاً فيما يتعلق بتأخر تسليم هذه القطع عن بداية مدة العقد.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الأنسنة والتشجير والإنارة وتطوير الشوارع المحيطة بالموقع الاستثماري وداخله وفق المعايير والاشتراطات المعتمدة، ويتحمل المستثمر جميع التكاليف المترتبة على هذه الأعمال وعلى نفقته الخاصة، ولا يحق له بأي حال من الأحوال مطالبة الأمانة بأي تعويض، وذلك بما لا يخل بالخدمات القائمة، ويتم تنفيذ الأعمال خلال فترة التجهيز والإنشاء.
- في حال تعذر تسليم بعض القطع -الموضحة في الكراسة- خلال فترة التجهيز والإنشاء يتم تسليمها للمستثمر بعد انتهاء تلك الفترة وقبل صدور فاتورة الأجرة السنوية، ويتم إعداد ملحق عقد يحدد تاريخ التسليم الفعلي لتلك المواقع، مع تعديل المساحة والأجرة حسب قيمة سعر المتر وقت الترسية في هذه المنافسة وتكون مدة إيجارها المدة المتبقية من العقد وقت إضافتها دون زيادة في مدة العقد على أن يتم تطبيق جميع شروط ومواصفات هذه المنافسة على القطع المضافة، وجميع القطع التي سيتم تسليمها للمستثمر بعد انتهاء فترة التجهيز والإنشاء لن يتم منحها فترة تجهيز وإنشاء إضافية ودون أن يترتب على ذلك أي تمديد لمدة العقد ويعد تقديمه للعطاء بمثابة موافقة على هذا الشرط، ولا يحق له المطالبة أو الاحتجاج لاحقاً فيما يتعلق بتأخر تسليم هذه القطع.

- يلتزم المستثمر بعد استلام القطع باستخراج جميع الرخص اللازمة لكافة المواقع الشاغرة والمباني القائمة على الموقع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- وضع بوابات وتنظيم الدخول والخروج ووضع حراسات أمنية وتوفير كاميرات مراقبة.
- استخراج تراخيص الانشاء (رخصة بناء).
- توثيق وتصحيح وسداد عدادات الكهرباء والخدمات الموجودة بالموقع في حال توفرها.
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الاعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- التعاقد مع شركات مختصة بخصوص رفع النفايات والمخلفات بأنواعها (التجارية - العادية)، والالتزام بالمحافظة على نظافة المنطقة في جميع الأوقات.
- وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات.

7. المخطط التوضيحي للوضع الحالي:



8. الاشتراطات الخاصة بالهوية العمرانية:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ جميع التصاميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في المدينة المنورة وبما يعكس الطابع العمراني الخاص بالمدينة المنورة والالتزام بالضوابط الصادرة من الجهات المعنية.

9. المسؤولية عن المخالفات:

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

10. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالمشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ... إلخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة في حال طلبها تقريراً دورياً من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة الموقع.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

11. الاشتراطات الأمنية:

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

12. تأمين غرفة إسعافات أولية:

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

13. اللوحات الإعلانية:

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

14. اللوحات التعريفية:

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

15. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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

16. الاشتراطات الخاصة بالتأجير من الباطن:

- يلتزم المستثمر الذي يتم ترسية المجمع عليه بتخصيص الوحدات التأجيرية القائمة للمستأجرين الحاليين كأولوية أولى، وبسعر إيجار لا يتجاوز (55) ريالاً للمتر المربع كحد أقصى بالمنطقة الأولى المحددة باللون الأحمر بالكروكي المرفق، وسعر إيجار لا يتجاوز (45) ريالاً للمنطقة الثانية المحددة باللون الأخضر بالكروكي المرفق، وسعر إيجار لا يتجاوز (35) ريالاً للمنطقة الثالثة المحددة باللون الأزرق بالكروكي المرفق. وفي حال عدم رغبة المستأجر الحالي في الاستمرار في استئجار المعرض أو عدم إبرام العقد خلال المدة المحددة نظاماً، أو عدم الالتزام بضوابط ومتطلبات التطوير، يحق للمستثمر التعاقد مع مستأجرين آخرين وفق الأنظمة والتعليمات المعتمدة دون التقيد بالحد الأقصى لسعر التأجير المحدد، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة على سعر التأجير المقترح.
- على المستثمر ألا يزيد سعر المتر التأجيري للمستأجرين بالباطن عن الأسعار المحدد لكل منطقة وفقاً للتوضيح أعلاه، وذلك متعلق فقط بالمباني القائمة ويستثنى منها الأراضي الغضاء فلا تتقيد بالحد الأقصى لسعر التأجير المحدد، ويتم أخذ موافقة الأمانة قبل التأجير لتحديد سعر المتر التأجيري، وفي كل الأحوال في حال الحاجة لرفع السقف الأعلى فعليه تقديم دراسة للأمانة بذلك، لتقوم الأمانة باتخاذ اللازم حيال الموافقة أو الرفض، حسب ما تراه مناسباً، وفي حال قيام المستثمر برفع سعر المتر دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الأمانة، يُعد ذلك إخلالاً جوهرياً بالعقد يترتب عليه فسخ العقد، مع احتفاظ الأمانة بحقها في اتخاذ أي إجراءات نظامية أخرى.
- يلتزم المستثمر بعدم تغيير موقع منطقة الحراج الحالي، وفي حال الرغبة أو الحاجة لتغيير موقع منطقة الحراج يتم أخذ موافقة الأمانة الخطية المسبقة على ذلك.

17. المخطط التوضيحي لتصنيف المواقع وفق الفئة السعرية للتأجير من الباطن:



القسم الثامن: الاشتراطات الفنية

1. الأنظمة واللوائح والأدلة والأكواد المرجعية:

- يلتزم المستثمر بمراعاة واستيفاء جميع الأنظمة واللوائح والشروط والمتطلبات الواردة بالأدلة والأكواد المرجعية من ضمنها ما يلي:
- الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان <https://momah.gov.sa/ar>
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الأنظمة واللوائح الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية www.hrsd.gov.sa
- الأنظمة واللوائح الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني.
- اشتراطات الطراز المعماري للهوية العمرانية الصادر من العمارة السعودية.
- اشتراطات التصميم المعمارية وفق الموجهات التصميمية للهوية العمرانية المعتمدة في إدارة التراخيص الإنشائية بأمانة منطقة المدينة المنورة
- كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي www.sbc.gov.sa وخصوصاً إصداراته التالية:
 - كود البناء السعودي العام (SBC201)
 - مجموعة الأكواد الإنشائية (306-301-SBC)
 - الكود السعودي الكهربائي (SBC401)
 - الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)
 - الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601)
 - الكود السعودي الصحي (702-701-SBC)
 - الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)
- الالتزام بالاشتراطات الصحية والمعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتعلقة بالنشاط محل الكراسة وما تبعه من أنشطة تابعة.

أو من خلال مسح الرمز:



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

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

2. الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقشة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة التراخيص الإنشائية بالأمانة.

القسم التاسع: تقييم العروض

1. سرية تقييم العروض:

- تلتزم الجهة المتعاقدة بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريراً، أو شفهيّاً، أو استغلالها، أو الإفصاح عنها إلى أي شخص، ويسري ذلك على كل ما بحوزتها أو ما تكون قد اطلعت عليه في العروض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص المتنافسين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الجهة المتعاقدة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

2. معايير تقييم العروض:

- تخضع العروض قبل تقييم المعايير الفنية والمالية إلى مسح للمعايير الأساسية، منها:
- يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعدّدة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
 - قُدّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدّد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقّع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمّن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض.
 - إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدّد أو مبهماً.
 - إذا حدّ العرض من الضمان ذي الصلة أو عدّله، أو لم يقدّم الضمان البنكي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.
 - يعتبر العرض مجتازاً 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.
 - يكون تقييم العروض فنياً حسب التفصيل الآتي:

وزن معايير التقييم (%)	معايير التقييم	البنود
20	تقديم التصاميم المبدئية والتصور بما يتوافق مع موجّهات التصميم وهوية المدينة المنورة	الفقرات الفنية
30	سنوات الخبرة فى تنفيذ وإدارة مشاريع مماثلة للمشروع محل الكراسة على ألا تقل عن (3) ثلاث سنوات، وتقديم قائمة بالمشاريع المنفذة وحالتها، مع إرفاق المستندات الداعمة التى توضح طبيعة الأعمال ومدتها	
10	تقديم خطة التنفيذ والجدول الزمني للمشروع لا تتجاوز مدتها فترة التجهيز والانشاء المحددة	
15	تقديم خطة تشغيلية مفصلة توضح كيفية إدارة وتشغيل مشروع معرض السيارات بشكل فعّال	
15	تقديم القوائم المالية المعتمدة لثلاث سنوات على الأقل بشكل مستقل لكل سنة مالية، على أن تكون القوائم المالية معتمدة من قبل محاسب قانوني معتمد	الفقرات المالية
10	تقديم دراسة جدوى مالية متكاملة من مكتب دراسات جدوى معتمد، تتضمن التكاليف والإيرادات والمؤشرات المالية الرئيسية (صافى القيمة الحالية، العائد على الاستثمار، معدل العائد الداخلي، فترة الاسترداد) ومصادر التمويل وآلية سدادها	
100	الإجمالي	

3. مرحلة التقييم المالي:

- يتم تقييم العطاءات وفقاً للجدول أدناه:

م	بنود التقييم	الوزن	معادلة احتساب الدرجة
أولاً	النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع	40%	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × 40%
ثانياً	الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة	60%	(قيمة العرض / العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) × 60%

- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (النسبة المئوية للأمانة من العائد السنوي من دخل المشروع) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.

4. تصحيح العروض:

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

5. فحص العروض:

- تلتزم لجنة الاستثمار، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، 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 المزايدة ويصادر الضمان البنكي.
- إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتمت الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة 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.

نموذج تقديم عطاء للفرصة رقم (01-26-003001-14001) الخاصة بإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة معارض بيع السيارات - مرفق رقم (1)

سعادة رئيس لجنة فتح المظاريف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إشارة إلى الفرصة الاستثمارية رقم (01-26-003001-14001) الخاصة بإنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة معارض بيع السيارات، المطروحة بموقع فرص والمعلن عنها في الصحف بتاريخ 1447/08/22هـ، 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 للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الحد الأدنى للعائد السنوي المضمون للأمانة (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابةً

نسبة المشاركة في الإيرادات (%) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابةً

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

الشركة/المؤسسة	
السجل التجاري	
صادر من	بتاريخ
هاتف	جوال (1)
فاكس	جوال (2)
ص.ب.	الرمز البريدي
العنوان	
البريد الإلكتروني	

الاسم: التوقيع والختم:

مرفق رقم (2) : إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

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

التوقيع

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

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

بيانات التواصل

البريد الإلكتروني	رقم الهاتف	رقم الجوال المسجل في "أبشر"

العنوان الوطني

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

تعهد بصحة البيانات

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

بيانات المقر بما فيه

التوقيع	التاريخ	الاسم



يمكنكم مسح رمز QR التالي للوصول إلى جميع المرفقات:



أمانة منطقة
المدينة المنورة
Madinah Regional Municipality