

وزارة البيئة والمياه والزراعة
Ministry of Environment Water & Agriculture



كراسة الشروط ومواصفات

اسم المنافسة:	متنزه ران الوطني بمحافظة بلجرشي
رقم المنافسة:	

لعام ١٤٤٧هـ





فهرس المحتويات

#الصفحة	المحتوى	#تسلسل
٢	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة.	أ.
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب.
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد.	ج.
٧	مقدمة.	١
٨	الموقع.	٢
١٠	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.	٣
١٣	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.	٤
١٤	ما يحق للوزارة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	٥
١٥	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.	٦
١٦	الاشتراطات العامة.	٧
٢٠	الاشتراطات الخاصة.	٨
٢١	الضوابط والاشتراطات البيئية.	٩
٢١	اشتراطات التشغيل والصيانة.	١٠
٢٢	اللوحات الإعلانية.	١١
٢٢	الإشتراطات الفنية.	١٢
٢٢	الإشتراطات التنظيمية.	١٣
٢٢	اعتماد التصميم الابتدائي.	١٤
٢٤	الاشتراطات المعمارية.	١٥
٢٥	نموذج معايير التقييم الفنية.	١
٢٦	نموذج قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة.	٢
٢٧	نموذج تفويض بالإستعلام البنكي.	٣
٢٨	نموذج بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة.	٤
٢٩	نموذج الهيكل التنظيمي للشركة.	٥
٣٠	نموذج إقرار من المستثمر.	٦
٣١	نموذج تقديم العطاء.	٧
٣٣	نموذج العقد.	٨
٤٠	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر.	٩





أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كافة المستندات المطلوبة:

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم جميع المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً:

تسلسل	المستند	تم إرفاقه	لم يتم إرفاقه
العرض المالي المنفصل ويحتوي على:			
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاءات.		
العرض الفني المنفصل ويحتوي على:			
١	عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
٢	تفويض رسمي موثق أو وكالة شرعية. (إذا قام بتوقيع العطاء ومرفقاته شخص غير صاحب العطاء).		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية بالتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	الخبرات للمشاريع السابقة ، والاتفاقيات والشراكات للمنشأة.		
٧	أصل كراسة الشروط والمواصفات موقعة من قبل المستثمر (دون وجود لنموذج العطاء)		
٨	خطاب من البنك الذي يتعامل معه المتنافس حول الوضع المالي للشركة.		
٩	تقديم الشهادات الصادرة من جهات نظامية داخل المملكة العربية السعودية وخارجها والمشار إليها في قائمة المعايير أو الشروط العامة أو الشروط الخاصة.		
١٠	صورة من شهادة الزكاة والدخل والضريبة سارية المفعول.		
١١	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٢	صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية.		





		صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودة الصادة من مكتب العمل).	١٣
		صورة من تسديد الزكاة والضريبة.	١٤
		آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.	١٥
		بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات محل المنافسة.	١٦
		الهيكل التنظيمي للشركة	١٧
		الخطابات المرجعية للعملاء السابقين	١٨
		العرض الفني	١٩
		صورة من الإعلان	٢٠
		إرفاق إيصال الدفع الذي تم من خلاله شراء كراسة الشروط والمواصفات.	٢١

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه
الكراسة والعروض التي ترفق نموذج العطاء أو التسعير مع العرض الفني.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

الوزارة	وزارة البيئة والمياه والزراعة.
الوزير	وزير وزارة البيئة والمياه والزراعة.
فروع الوزارة	هي الجهات التابعة للوزارة على مستوى مناطق المملكة.
المكاتب	المكاتب التابعة لوزارة البيئة والمياه والزراعة الموجودة في المحافظات تحت فروع الوزارة في المناطق.
الوحدات	الوحدات التابعة لوزارة البيئة والمياه والزراعة والتي تندرج تحت الوزارة في المحافظات.
المؤجر (الجهة المؤجرة)	وزارة البيئة والمياه والزراعة.
المستثمر	هو الجهة التي قامت بشراء هذه الكراسة بنية المشاركة في المنافسة على الاستثمار والالتزام بما جاء فيها في حال المشاركة.
المدة التأجيرية الفترة التأجيرية	هي المدة التعاقدية.
الموافقات	تعني أي تفويض حكومي أو موافقة أو إذن أو تصريح أو ترخيص يتوجب الحصول عليه من السلطة المختصة والاحتفاظ به وتجديده بمقتضى العمل على تنفيذ أو تشغيل أو صيانة المشاريع التطويرية الواردة في المخطط العام النهائي المعتمد.
المشروع	المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد في الموقع المحدد.
العقار	أرض تحدد الوزارة موقعها ويقام عليها النشاط المحدد لها.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل وإدارة مثل هذه المشروعات.
المزايدة	هي طريقه إثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر وتتبعها الوزارة عند طرح أصولها للتأجير أو الاستثمار.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان واستلام المظاريف
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الوزارة	إعلان نتائج المنافسة
	تحده الوزارة	موعد إشعار الترسية
	خلال ١٥ يوماً من تاريخ إشعار الوزارة المستثمر كتابياً بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية لمدة ١٥ يوماً	تاريخ توقيع العقد
	خلال ٣٠ يوماً من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من قبل الوزارة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان العقد من تاريخ الإشعار	بداية سريان مدة العقد





١. مقدمة:

ترغب وزارة البيئة والمياه والزراعة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير استثمار (متنزه ران الوطني)، الواقعة في منطقة (الباحة) في مدينة/محافظة (بلجرشي) وذلك لغرض استثماره (كمتنزه بيئي سياحي) خلال مدة العقد، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإلمام بها ومراعاتها عند تقديم العطاءات لهذه المزايدة.

تهيب الوزارة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات، للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز والاستفادة من الموقع وفي ذات الوقت يحقق أهداف الوزارة من المشروع.

وترحب الوزارة بالرد على أي استفسار من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

عن طريق الهاتف الموحد: ٩٣٩

او عن طريق البريد الالكتروني: (investor@mewa.gov.sa)





٢ الموقع

٢,١ وصف الموقع:

نوع النشاط:	بيئي سياحي												
مكونات النشاط:	النشاط الاستثماري المسموح به هو متزه بيئي سياحي ويشمل على التالي: منطقة خدمات لوجستية، مرافق خدمية وتشغيلية، خدمات عامة للزوار، منطقة استقبال وخدمات زوار، مرافق عامة وخدمية، أنشطة ترفيهية بيئية، خدمات داعمة للزوار												
نوع العقار:	متزه وطني												
المساحة:	٢م ٤٠٣,٦٣٥,٥٣												
موقع العقار:	(منطقة الباحة محافظة بلجرشي)												
	الإحداثيات:												
	(A)												
	(B)												
	<table border="1"> <tr> <td>N</td> <td>٢١٩٥٩٠٤,١٦٧٠</td> <td>N</td> <td>٢١٩٥٩١٤,٩٤٧٠</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>٧٨٣٢٨٩,٥١٩٠</td> <td>E</td> <td>٧٨٣٢٩٥,٨٨٢٠</td> </tr> </table>	N	٢١٩٥٩٠٤,١٦٧٠	N	٢١٩٥٩١٤,٩٤٧٠	E	٧٨٣٢٨٩,٥١٩٠	E	٧٨٣٢٩٥,٨٨٢٠				
N	٢١٩٥٩٠٤,١٦٧٠	N	٢١٩٥٩١٤,٩٤٧٠										
E	٧٨٣٢٨٩,٥١٩٠	E	٧٨٣٢٩٥,٨٨٢٠										
	<table border="1"> <tr> <td>(C)</td> <td></td> <td>(D)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N</td> <td>٢١٩٥٩٣٠,٣٣٩٠</td> <td>N</td> <td>٢١٩٦٠٠٥,٥٣٢٩</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>٧٨٣٢٩٨,٢١٤٠</td> <td>E</td> <td>٧٨٣٣٢٨,٧٣٢١</td> </tr> </table>	(C)		(D)		N	٢١٩٥٩٣٠,٣٣٩٠	N	٢١٩٦٠٠٥,٥٣٢٩	E	٧٨٣٢٩٨,٢١٤٠	E	٧٨٣٣٢٨,٧٣٢١
(C)		(D)											
N	٢١٩٥٩٣٠,٣٣٩٠	N	٢١٩٦٠٠٥,٥٣٢٩										
E	٧٨٣٢٩٨,٢١٤٠	E	٧٨٣٣٢٨,٧٣٢١										
الشمال:	أرض فضاء												
الجنوب:	أرض فضاء ومباني قائمة												
الشرق:	أرض جبلية												
الغرب:	شارع مختلف العرض												
كود الموقع: (امسح الكود بالكاميرا للوصول للموقع)													
مساحة المباني وعدد الأدوار:	تكون نسبة البناء المسموح بها (٥%) من مساحة الموقع شرط عدم تغيير هوية الموقع مع مراعات الاشتراطات النظامية للموقع												





٢,٢ الرفع المساحي

موقع استثماري مقترح للمتنزه الوطني ران بمساحة (403,635.53 م²)

المركز الوطني للتنمية
القطعة النباتية ومكافحة التصحر
National Center for Vegetation Cover
Development & Combating Desertification

اسم الورقة	موقع استثماري مقترح للمتنزه الوطني ران بمساحة (403,635.53 م ²)		
المنطقة	المحافظة	البلدية	بلجرشي
رقم المخطط	الربع المخطط		
المساحة	403,635.53 م ² المسيطر		

الاتجاه	الحدود	الطول (م)
الشمال	ارض جيلبة من النقطه 1 الى النقطه 1	452.19
الجنوب	ارض جيلبة من النقطه 1 الى النقطه 1	372.89
الشرق	ارض جيلبة من النقطه 1 الى النقطه 1	1,115.62
الغرب	شارع منطقة العرض من 79 م الى 8 م من النقطه 1 الى النقطه 1	1,138.05

مفتاح الخريطة

الاركان	1	الاركان
Asphalt road	Asphalt	طريق اسفلت
Unpaved Road	Unpaved	طريق ترابي
Site Fence	Site Fence	سور شبك
Site Boundaries	Site Boundaries	حدود الموقع
Electric Line	Electric Line	خط كهرباء
Farms Boundaries	Farms Boundaries	حدود مزارع

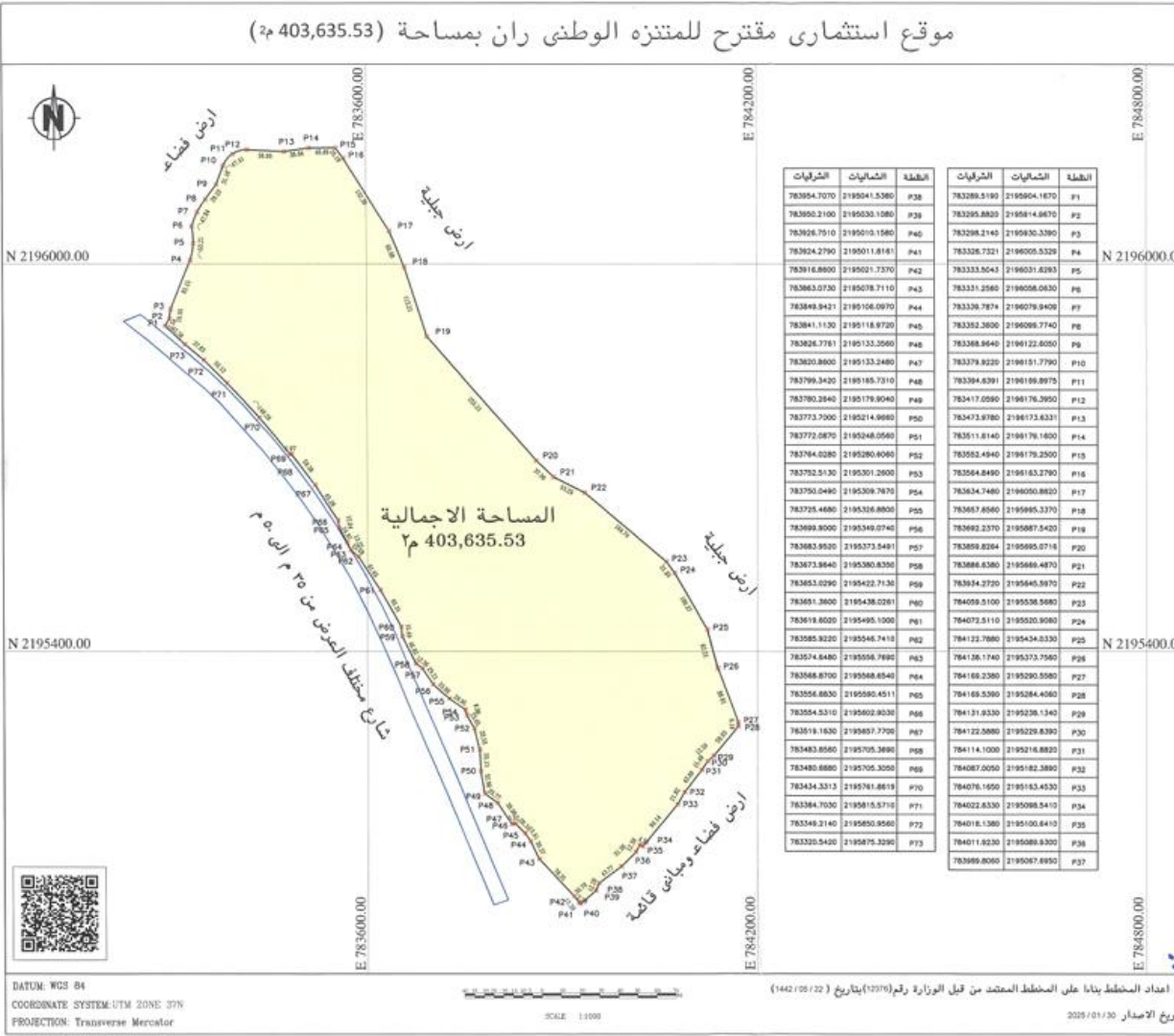


اسماء

الاسم / مسطور بن ساهة الشعاري	الاسم /
الترقيم /	الترقيم /

مختار
الاسم / م احمد بن يحيى التميمي
الترقيم /

تم اعداد المخطط بناءاً على المخطط المعتمد من قبل الوزارة رقم (12779) بتاريخ (1442/05/22)
تاريخ الاصدار 2025/01/30



النقطه	الشماليات	الشرقيات	النقطه	الشماليات	الشرقيات
P1	2195904.1870	783288.5190	P38	2195041.5360	783954.7070
P2	2195814.8670	783295.8830	P39	2195030.1080	783950.2100
P3	2195830.5390	783298.2140	P40	2195010.1580	783926.7910
P4	2196005.5329	783326.7321	P41	2195011.8181	783924.2790
P5	2196031.8293	783333.5043	P42	2195021.7370	783916.8900
P6	2196058.0630	783331.2580	P43	2195078.7110	783863.0730
P7	2196079.9408	783336.7874	P44	2195108.0970	783848.8421
P8	2196096.7740	783352.3600	P45	2195118.8720	783841.1130
P9	2196122.8050	783368.8640	P46	2195132.3560	783826.7781
P10	2196151.7790	783379.9230	P47	2195133.2480	783820.8000
P11	2196189.8975	783394.8391	P48	2195185.7310	783799.3420
P12	2196176.2650	783417.0590	P49	2195179.8040	783780.2840
P13	2196173.8331	783473.8780	P50	2195214.9680	783773.7000
P14	2196178.1600	783511.8140	P51	2195248.0560	783772.0870
P15	2196179.2500	783552.4940	P52	2195280.8090	783784.0280
P16	2196183.2790	783564.8490	P53	2195301.2600	783792.5130
P17	2196050.8820	783634.7480	P54	2195309.7870	783750.0490
P18	2196095.3370	783657.8580	P55	2195326.8800	783725.4680
P19	2196087.5420	783692.2370	P56	2195340.0740	783699.9000
P20	2196085.0718	783689.8294	P57	2195373.5491	783683.9500
P21	2196066.4870	783688.8380	P58	2195360.8300	783673.8640
P22	2196045.9970	783694.2720	P59	2195422.7130	783653.0290
P23	2196036.5880	783699.5100	P60	2195458.0281	783651.3600
P24	2196050.9080	783672.5110	P61	2195495.1000	783618.8020
P25	2196054.0330	783672.7990	P62	2195546.7410	783585.9220
P26	2196037.7560	7836136.1740	P63	2195556.7690	783574.8480
P27	2196029.0580	7836168.2380	P64	2195568.8540	783568.8700
P28	2196028.4060	7836169.5390	P65	2195590.4511	783556.8630
P29	2196028.1340	7836131.8330	P66	2195602.8030	783554.5310
P30	2196029.8390	7836122.0890	P67	2195657.7790	783518.1830
P31	2196026.8820	7836114.1030	P68	2195705.3690	783483.8580
P32	2196018.3880	7836087.0050	P69	2195705.3000	783480.8880
P33	2196015.4530	7836076.1650	P70	2195741.8619	783434.3313
P34	2196008.5410	7836022.8330	P71	2195815.5716	783384.7030
P35	2196000.8410	7836018.1380	P72	2195850.9560	783348.2140
P36	2196008.8300	7836011.8230	P73	2195875.3290	783320.5420
P37	2196007.6950	7836009.8000			

DATUM: WGS 84
COORDINATE SYSTEM: UTM ZONE 37N
PROJECTION: Transverse Mercator





٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

٣,١ من يحق له دخول المزايدة

٣,١,١ يحق للشركات والمؤسسات والجمعيات ذات الخبرة في المجال، التقدم لهذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للوزارة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للوزارة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها.

٣,١,٢ يسري على الشركات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣,٢ لغة العطاء

٣,٢,١ اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، فعلى مقدم العطاء الالتزام في التعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك المنشورات المصورة الخاصة بالمعدات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٣,٢,٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى، يتم ترجمته الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول به في حالة الالتباس أو الاختلاف في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاء:

٣,٣,١ تقدم العطاءات الكترونياً عن طريق منصة (فرص)، ويتم ارفاق كافة المستندات المطلوبة الكترونياً بما في ذلك صورة من أصل الضمان البنكي، ويتم تسليم أصل الضمان يدوياً قبل الوقت المحدد لفتح المظاريف لدى لجنة الاستثمار بالإدارة العامة للاستثمار بديوان الوزارة بمدينة الرياض.

مع ضرورة التأكد من وصول العرض قبل آخر موعد لاستقبال العطاءات حسب الموعد المنصوص عليه في البند (٣,٤).

٣,٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

المواعيد المحددة لتقديم العطاءات وفتح المظاريف كما هو معلن عنه في الصحف ومنصة (فرص)، وحساب الوزارة في منصة (X).





- ٣,٥ تقديم العطاء:
- ٣,٥,١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.
- ٣,٥,٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من قبل شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٣,٥,٣ تقدم العطاءات إلكترونياً عن طريق إرفاق ملفين منفصلين أحدهما في ولا تذكر فيه قيمة العطاء، والآخر العرض المالي، ويتم استبعاد أي عرض في تذكر فيه قيمة العطاء أو أي شكل من أشكال التسعير.
- ٣,٦ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
- ٣,٦,١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣,٦,٢ تدون الأسعار بالعطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٦,٣ 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 على خطاب رسمي صادر من مقدم العطاء.
- ٣,٧ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللوزارة الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول ولا يعاد الضمان إذا سحب مقدم العرض عرضه قبل انتهاء مدة (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
- ٣,٨ الضمان:
- ٣,٨,١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ما قيمته ٢٥% 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 الوزارة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة، ويتم تسليمه يدوياً قبل الوقت المحدد لفتح المظاريف لدى الإدارة العامة للاستثمار.





٣,٨,٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو أن تكون نسبة النقص به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣,٨,٣ لا تقبل شهادة المنشآت لغرض الاعفاء من الضمان وعلى المستثمر تقديم ضمان مالي وفق ما تضمنته الفقرة (٣,٨,١).

٣,٩ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة بعد البت في المنافسة، ويرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣,١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة للعرضين المنفصلين الفني والمالي، في الفقرة (أ): قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات، إضافة للمقترح الفني للمشروع الوارد في هذه الكراسة.

٣,١١ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين للمنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم بذلك من قبل الوزارة.





٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

٤,١ دراسة الشروط الواردة في الكراسة:

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

٤,٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الوزارة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات.

٤,٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة، بما عليه من إشغالات، وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود إشغالات عليه، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل التقدم بعطائه ويعتبر المستثمر قد استوفى هذه الشروط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والاعمال المتعلقة به.





٥. ما يحق للوزارة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

٥,١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للوزارة إلغاء المزايدة 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 بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات وذلك قبل موعد 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 للجميع.

٥,٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للوزارة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الوزارة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل.

٥,٣. تعديل العطاء:

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

٥,٤. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف الفنية والمالية في الموعد المعلن المحدد ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، حاملاً وكالة شرعية أو تفويضاً مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

٦,١ الترسية والتعاقد

- ٦,١,١ يتم استلام العطاءات الفنية والمالية المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف على منصة فرص ويتم إكمال باقي الإجراءات وفقاً للإجراءات النظامية.
- ٦,١,٢ تحال العروض الفنية إلى لجنة الاستثمار لتولي تحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط.
- ٦,١,٣ تقوم لجنة الاستثمار بالتنسيق مع الجهة المشرفة على الموقع بدراسة العرض الفني وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني الوارد في الصفحة رقم (٢٥) من هذه الكراسة، وذلك لتأهيل المستثمرين المتجاوزين فنياً.
- ٦,١,٤ يتم النظر في العروض المالية للمتنافسين المقبولين فنياً فقط وترفع التوصية لصاحب الصلاحية.
- ٦,١,٥ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الوزارة 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 حال تخلفه عن مراجعة الوزارة بعد المدة الإضافية، يتم إلغاء حقه في المنافسة ومصادرة الضمان.
- ٦,١,٦ يجوز للوزارة 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.
- ٦,١,٧ يجوز للوزارة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٦,٢ تسليم الموقع:

يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تثبت فيه حالة العقار ومحتوياته بشكل مفصل ويوقع المحضر من الوزارة والمستثمر خلال موعد أقصاه ٣٠ يوماً من تاريخ توقيع العقد مالم يكن هناك عائق لدى الوزارة يحول دون ذلك وفي حال تأخره عن توقيع المحضر يتم إشعاره إشعاراً مكتوباً على عنوانه المدون في العرض وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.





٧. الاشتراطات العامة:

٧,١ توصيل الخدمات الى الموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء-مياه-صرف صحي- هاتف... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالوزارة ومع الجهات ذات الصلة.

٧,٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بأن يقدم للوزارة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً كافة مراحل مشروع الاستثمار ومن ضمنها مرحلة الإنشاء والتشغيل، وفي حال الرغبة بإنشاء مباني على الموقع غير المذكورة بالكراسة فإنه لابد من أخذ موافقة الوزارة (موافقة خطية).

٧,٣ الحصول على الموافقات والترخيص من الوزارة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الوزارة والجهات الأخرى ذات العلاقة، وتقع مسؤولية الحصول على ما تقدم على المستثمر وحده مع تحمله التكاليف.

٧,٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر الدراية التامة بالأنظمة الخاصة بممارسة النشاط والقواعد المنظمة له، والمعايير والاشتراطات والإرشادات والفهم والتقدير للخصائص الطبيعية والثقافية للمنطقة وأن يسند مهمة إنشاء المباني والمرافق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول، وأن تنفذ الاعمال بجودة عالية في جميع العناصر.

٧,٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ للمستثمر

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

٧,٥,١ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧,٥,٢ مراجعة مطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الوزارة بأي خطأ يكون موجوداً أو المقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧,٥,٣ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧,٥,٤ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧,٥,٥ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد وحضور الاختبارات وإعطاء الموافقات للأعمال التي تتطلب ذلك والتي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٦ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ وإبداء التوصيات اللازمة حيالها.





- ٧,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.
- ٧,٦ حق الوزارة في الإشراف على التنفيذ:
- ٧,٦,١ للوزارة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها، للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ وفقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وتعيين استشاري إذا رغبت.
- ٧,٦,٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الوزارة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفة للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٦,٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الوزارة وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للوزارة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية.
- ٧,٦,٤ يلتزم المستثمر خلال تنفيذ المشروع بإشعار الوزارة لحضور الاختبارات والفحص حسب ما هو محدد مسبقاً مع المكتب الاستشاري للأعمال التي تتطلب ذلك ليقوم مهندسو الوزارة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً نهائياً في خطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- ٧,٨ التفتيش:
- للوزارة أو من يمثلها الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد بهدف التأكد من تنفيذ المستثمر لجميع المتطلبات والاشتراطات والالتزام بالأنظمة والتعليمات والصيانة الدورية.
- ٧,٩ العناية بالموقع:
- يوافق المستثمر على أن يحافظ في جميع الأوقات على العقار والتحسينات التي عليه في صورة مرضية للوزارة ويتعهد بالتقيد بالأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة وبأي لوائح تصدرها الوزارة أو أي جهة أخرى مثل الاشتراطات والمواصفات البيئية للسلامة العامة، والإنشاءات في المباني والبنية الأساسية والمرافق بالموقع، وعلى المستثمر تقديم صور جوية أو غيرها للموقع توضح الحالة البيئية الحالية عند استلام الموقع وصورة أخرى عند انتهاء العقد.
- ٧,١٠ استخدام العقار للغرض المخصص له:
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير ما خصص له في إعلان المزايدة إلا بعد موافقة الوزارة خطياً وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد وسحب الموقع من المستثمر.





٧,١١ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الوزارة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ويسمح للمستثمر في حالة رغبته أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حده وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الوزارة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٧,١٢ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد القيمة الإيجارية للسنة الأولى عند توقيع العقد أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية بعد انتهاء الفترة الزمنية الممنوحة للمستثمر للتجهيز والانشاء والتي تعادل (٢٥) شهراً وذلك خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية وفي حال عدم التزام المستثمر بموعد سداد الأجرة بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار يحق للوزارة فسخ العقد مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك.

٧,١٣ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧,١٣,١ اتخاذ كافة الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو

الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بالتقيد بملابس الحماية وتدريب جميع من يحضر للموقع على اشتراطات السلامة ومنعهم من الدخول في حالة رفضهم من التقيد بإجراءات السلامة مع التقيد باشتراطات الدفاع المدني واستخراج التصاريح قبل البدء في الاعمال ووضع اللوحات الإرشادية وأجهزة الاطفاء حسب الحاجة.

٧,١٣,٢ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال إحدى المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة المسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

٧,١٣,٣ عدم شغل الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار، وفق الأنظمة المتبعة.

٧,١٣,٤ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة اثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧,١٣,٥ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى وليس على الوزارة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧,١٣,٦ تأمين حراسة على المنشآت.





- ٧,١٣,٧ يجب أن يكون هناك عدد كافي من الأمن الصناعي لتسهيل الحركة المرورية للدخول والخروج من الموقع.
- ٧,١٣,٨ يجب تركيب كاميرات خارجية وداخلية بها خاصية التسجيل الرقمي.
- ٧,١٣,٩ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية وفق الاشتراطات الهندسية.
- ٧,١٣,١٠ على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة وتدريب بعض العاملين على استخدامها وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٧,١٣,١١ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٧,١٤ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
- يجوز للوزارة بعد موافقة صاحب الصلاحية إلغاء العقد قبل انتهاء مدته لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار الطرف الثاني بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره بذلك، ويعد محضر مشترك مع الطرف الثاني لحصر موجودات العقار المؤجرة الموقف وما أقيم به من منشآت، ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.
- ٧,١٥ تسليم الموقع بالمنشآت المقامة عليه للوزارة بعد انتهاء مده العقد:
- يحق للوزارة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال وعمل الاختبارات اللازمة لتأكيد خلو الموقع من الأضرار، ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللوزارة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، وفي حال اعتراض المستثمر على محتوى المحضر فله أن يكتب تحفظه مسبقاً في المحضر ويوقع عليه.
- ٧,١٦ أحكام عامة:
- ٧,١٦,١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للوزارة بمجرد تقديمها.
- ٧,١٦,٢ على المستثمر تقديم تقرير سنوي يحتوي على جميع الأعمال المنفذة والإنجازات.
- ٧,١٦,٣ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد وما يوافق في الميلادي.
- ٧,١٦,٤ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الوزارة للتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧,١٦,٥ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية، الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.
- ٧,١٦,٦ الالتزام باشتراطات وأنظمة، وزارة البيئة والمياه والزراعة والجهات المعنية الأخرى.





٨. الاشتراطات الخاصة:

٨,١ مدة العقد:

مدته العقد (٣٠٠) شهراً (ثلاثمئة شهراً) أي (٢٥) سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع للمستثمر (طبقاً لآلية تسليم الموقع الواردة في البند (٦,٢)).

شاملة فترة التجهيز والإنشاءات الممنوحة للمستثمر في فقرة (٨,٢).

٨,٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية (٢٥) شهراً للتجهيز والإنشاء (مشمولة من مدة العقد)، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها بعد إشعاره بخطاب نهائي لتشغيل العقار خلال ٣٠ يوماً وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع أو إنشائه، فعليه سداد أجرة المثل عن هذه المدة، ويتم الرفع من صاحب الصلاحية بطلب إلغاء العقد.

٨,٣ النشاط الاستثماري المسموح به (المطلوب):

٨,٤ النشاط الاستثماري الرئيسي المسموح به هو إقامة متنزه بيئي سياحي يشمل مرافق وأنشطة بيئية وتعليمية وترفيهية مستدامة ويشمل على مكونات النشاط المذكورة بالأعلى، ولا يجوز للمستثمر استعمال العقار لغير هذا النشاط، إلا بعد موافقه الوزارة على ذلك.

٨,٥ نوع التجهيزات والإنشاءات المراد إقامتها:

- متنزه بيئي سياحي ويشمل تجهيزات بيئية سياحية تكون متوافقة مع استعمالات الموقع على سبيل المثال:

من العناصر الممكنة على سبيل المثال لا الحصر:

- منطقة خدمات لوجستية: مستودعات لتخزين المعدات الخاصة بالأنشطة البيئية، مثل أدوات الرحلات وأجهزة المراقبة، مناطق شحن وصيانة المعدات المستخدمة.
- مرافق خدمية وتشغيلية: مكاتب إدارية لإدارة الأنشطة والبرامج البيئية.
- خدمات عامة للزوار: دورات مياه وأنظمة صرف مستدامة، مناطق استراحة مظلة ومقاعد.
- منطقة استقبال وخدمات زوار: مركز استقبال مزود بمعلومات عن الأنشطة والمسارات البيئية في المتنزه، مكاتب لحجز الجولات والأنشطة التفاعلية البيئية.
- مرافق عامة وخدمية: مسارات للمشبي وللدراجات مدمجة بالطبيعة، مع علامات توعية بيئية، مناطق نزهة وتخييم، مناطق شواء ومناطق استراحة مظلة ومقاعد، خدمات تموين غذائي.
- أنشطة ترفيهية بيئية: رحلات تعليمية للأطفال والكبار لاستكشاف النباتات والحيوانات المحلية، جولات ليلية لمراقبة النجوم، ورش العمل، مهرجانات موسمية، أنشطة تفاعلية مثل زراعة الأشجار المحلية.





- خدمات داعمة للزوار: مطاعم ومقاهي، منافذ بيع للمنتجات المحلية، نقطة إسعاف للطوارئ، نقطة أمن وحراسة للحفاظ على سلامة الزوار، خدمات إرشاد سياحي بيئي، لوحات تعليمية عن البيئة، التنوع الحيوي، والمحافظة على الموارد الطبيعية.

• يلتزم المستثمر بزراعة ما لا يقل عن (٥٠٠) شتلة برية محلية لكل هكتار (١٠,٠٠٠م^٢) خلال مدة لا تزيد عن خمس سنوات في الموقع الاستثماري مع صيانتها وربما لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

٨,٦ القيمة الإيجارية السنوية للعقد:

أن القيمة الإيجارية السنوية للعقد متزايدة كل (٥) سنوات بنسبة ١٠%.

٨,٧ نسبة البناء وعدد الأدوار:

تكون نسبة البناء المسموح بها (٥%) من مساحة الموقع شرط عدم تغير هوية الموقع مع مراعات الاشتراطات النظامية للموقع، كما يتم الالتزام بالأنظمة والاشتراطات البلدية الخاصة بالمنطقة فيما يتعلق بنسبة البناء والارتفاعات وعدد الأدوار.

٨,٨ الاشتراطات المتعلقة بالبناء:

يلتزم المستثمر بإقامة المباني والمنشآت وفق ما ورد في الفكرة الأولية للمشروع وذلك بعد اعتماد الوزارة للمشروع أو حسب ما تراه الوزارة من تعديلات. على أن يراعي المستثمر جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، ويجب مراعاة الاشتراطات الفنية في الموقع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في الجهات ذات العلاقة.

٩. الضوابط والاشتراطات البيئية:

- الالتزام بالأنظمة البيئية ولوائحها التنفيذية والضوابط والاشتراطات المتعلقة بها.
- مراجعة المراكز الوطنية للبيئة المختصة للحصول على التراخيص والتصاريح اللازمة للمشروع.
- يلتزم المستثمر بزراعة الأشجار المحلية الملائمة لطبيعة الموقع وجميع الأشجار والشجيرات المستزرعة في التنسيق تكون من النباتات المحلية للمنطقة.
- على المستثمر تزويد المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر بالمخطط التفصيلي للتشجير ضمن الخطة النهائية لاعتماده.

١٠. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١٠,١ تقديم نسخة مخططات (as built drawing) بعد اكتمال المشروع لاعتماده والعمل به.
- ١٠,٢ تجهيز مخزن لقطع الغيار وتوفير العمالة لتشغيله أو التعاقد مع شركة متخصصة في مجال الصيانة.
- ١٠,٣ الموافقة على التنازل بنسبة (٢٠%) من العمالة بعد انتهاء مدة الاستثمار، وعند طلب المستثمر التالي للموقع، بعد موافقة الوزارة.





- ١٠,٤ يجب على المستثمر توفير عمالة مختصة أو التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والتشغيل والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات الموجودة بالمشروع مثل المصاعد والماكينات ومراوح التكييف وأجهزة الإطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.... الخ) وتكون ضوابط تشغيل وصيانة الأنظمة والأجهزة والمعدات وفقا لمواصفات الجهة المصنعة والوكيل.
- ١٠,٥ يحق للوزارة طلب تقارير دورية من المستثمر عن أعمال الصيانة والإصلاحات التي تمت وتكون هذه التقارير صادرة من مكتب هندسي مرخص لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ١٠,٦ الالتزام في توطين عقود التشغيل والصيانة في الجهات العامة.
- ١٠,٧ تطبيق دليل المشروعات الوطني لإدارة الأصول والمرافق.

١١. اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

١٢. الاشتراطات الفنية:

١٢,١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة في كود البناء السعودي وملاحقه. وكذلك جميع الاشتراطات الواردة في دليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١٣. الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به في كل منطقه والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالجهة المعنية.

١٤. اعتماد التصميم الابتدائي:

يتم إرفاق التصور المبدئي من قبل المستثمر للمواقع ويرفق مع المنافسة اثناء التقديم ويتم إعداد المخطط العام من تصاميم نهائية وأعمال من قبل المستثمر الفائز بالمنافسة قبل توقيع العقد وخلال (٤٠) يوماً، ويجب أن تتم بموافقة خطية من قبل الوزارة، ويشمل التصور المبدئي النقاط الآتية:

١٤,١ التصور المبدئي من قبل المستثمر (الخطة التنفيذية):

- مخطط مبدئي يوضح الفكرة التصميمية.





- المدة الزمنية اللازمة ابتداءً من مرحلة الدراسات والتصاميم ثم مرحلة التنفيذ والإنشاءات وأخيراً مرحلة التشغيل والصيانة.
- ١٤,٢ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
● دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم بكل أنظمة المشروع والخدمات
- تحديد المرافق الخدمية للمشروع والتي تشمل (الطرق - والبوابات - والمدخل والمخارج - مواقف السيارات - الانارة - إلخ).
- توظيف العمارة الخضراء وإدخال العناصر المائية.
- ١٤,٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
● مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة عام للموقع يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية.
- 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.
- تقديم نسخة من مخطط (Master plan).
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الارضيات - الفرش الداخلي... إلخ)، وعمل المناظر ثلاثية الابعاد (3D) للمخرج النهائي.
- 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 والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكه 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 الأنظمة اللازمة).





- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمه مكافحه الحريق).
- مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

١٥. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١٥,١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً وبشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطوير والطابع العمراني للمنطقة.
- ١٥,٢ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ١٥,٣ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ١٥,٤ أن تكون المواد المستخدمة في أعمال الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٥,٥ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء، وكذلك العدادات بحيث تكون على واجهة الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

يجب على المستثمر الفائز بالمرز ايدة تقديم خطة نهائية بعد اعتماد الخطة المبدئية من قبل الوزارة ب(٤٠) يوماً ، على أن تشمل جميع الاشتراطات الواردة في هذه الكراسة.





نموذج - معايير التقييم الفنية

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وقدرته المالية. (٥٠ درجة)	أ- قيمة وعدد المشاريع السابقة التي نفذها المستثمر	٢٠	
		ب- القدرة المالية للمستثمر	٣٠	
٢	المعايير الفنية (١١٠ درجة)	فهم المشروع والمتطلبات ومنهجية العمل والمقترح المبدئي	١١٠	
٣	خطة المشروع (٤٠ درجة)	فريق المشروع وخطة العمل	٤٠	

- في حال اجتياز المستثمر التقييم الفني بنسبة ٧٠% بما يعادل ١٤٠ درجة ينظر لأعلى عرض مالي.





نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه/ بصفتي ممثلاً قانونياً عن
شركة/مؤسسة لوزارة البيئة والمياه والزراعة بالحصول على ما يفيد الحالة المالية
للشركة/المؤسسة ومقدراتها المالية على تمويل مشروع.....محل المنافسة، رقم () لعام
١٤٤٧هـ والمعلن عنها بتاريخ / / ١٤٤٧هـ وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون
التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك





نموذج بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة/المؤسسة:

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة

م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						
٦						
٧						
٨						
٩						
١٠						

مصادقة المحاسب القانوني:

الاسم:

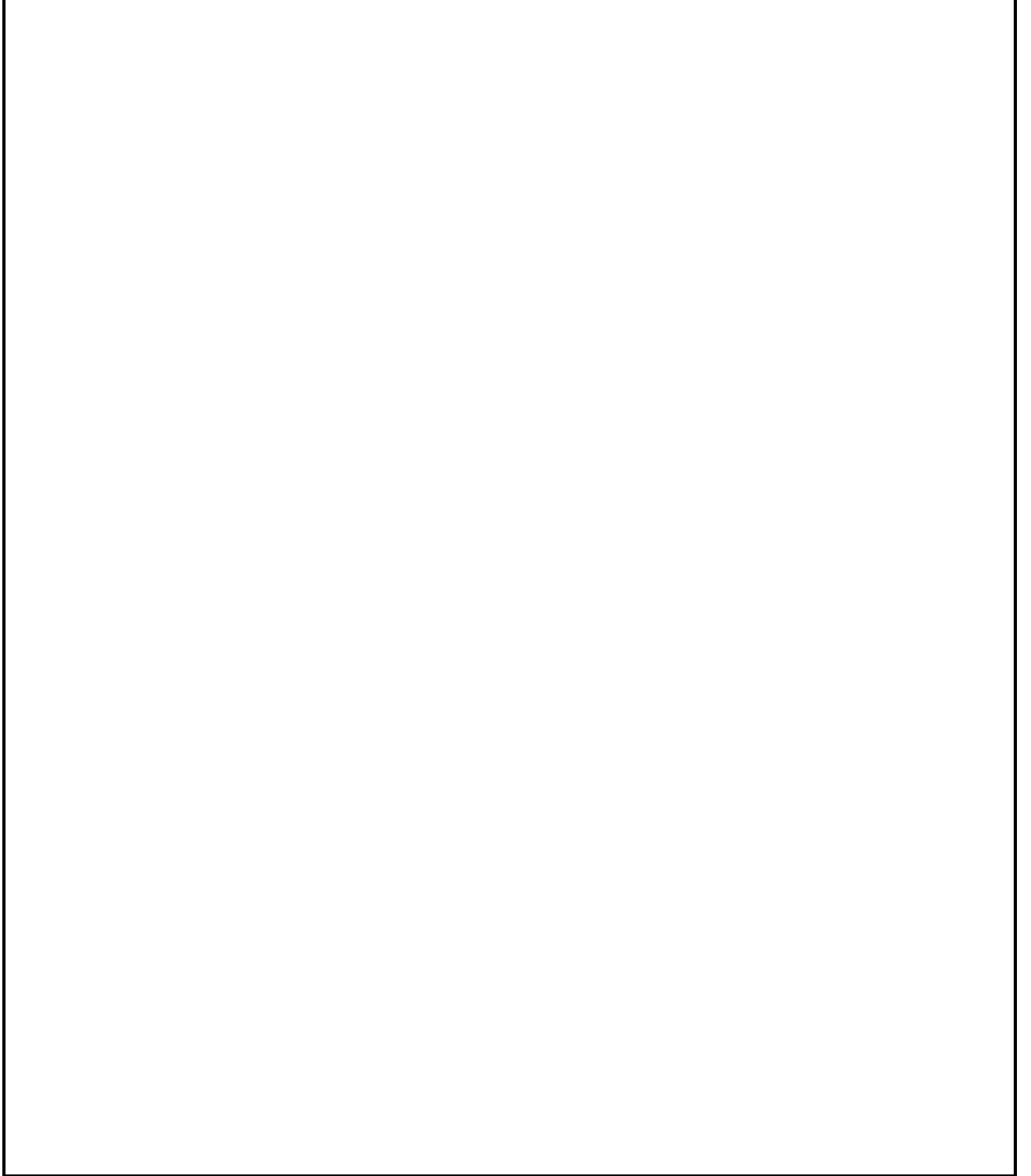
التوقيع:

يتم نسخ هذا النموذج وتملاً ببيانات المشاريع المنفذة.





نموذج الهيكل التنظيمي للشركة



يتم نسخ هذا النموذج ويوضح الهيكل التنظيمي للشركة.





نموذج - إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع الأنظمة السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
٤. أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم:

الوظيفة:

التاريخ:

الختم

التوقيع





										اسم الشركة /المؤسسة/:	
										رقم السجل التجاري/المدني:	
										البريد الإلكتروني (الرسمي):	
					جوال:						هاتف:
					الرمز البريدي:						ص.ب. (واصل)
					والرقم الإضافي:						فاكس:
					تاريخ التقديم						العنوان:

الاسم	التوقيع	الختم





نموذج - العقد

نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

(عقد تأجير موقع)

تم بعون الله في يوم الموافق / / الاتفاق بين كل من:
فرع وزارة البيئة والمياه والزراعة ومقرها ويمثلها في التوقيع على هذا العقد
بصفته

العنوان

هاتف فاكس

ص.ب. المدينة الرمز البريدي

البريد الإلكتروني

(ويشار إليها بالطرف الأول أو الوزارة)

اسم المستثمر

شركة / مؤسسة

سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ / /

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته

بالتفويض / الوكالة رقم وتاريخ / / ، مصدرها

العنوان

هاتف فاكس

ص.ب. المدينة الرمز البريدي

البريد الإلكتروني

(ويشار إليه بالطرف الثاني أو المستثمر)





(تمهيد)

بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (٦٥٦) وتاريخ ١٤٤٢/١١/٥هـ القاضي بأن تطبق الوزارة فيما يتعلق باستثمار الأراضي التي عليها صكوك لصالح الوزارة، والأراضي التي أصدرت الوزارة عليها قرارات تخصيص لصالحها قبل تاريخ صدور القرار، الأحكام الواردة في لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، وبناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم..... في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته في البند الرابع من هذا العقد، وحيث ان النشاط الاستثماري المراد أقامته على العقار المملوك للطرف الأول من الأنشطة المستهدفة من قبل الوزارة لتنميت أصولها التي تشرف عليها فقد أتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى :

يعتبر التمهيد المشار إليه أعلاه جزء لا يتجزأ من العقد.

المادة الثانية : تعريف المفردات

الموقع: هو الأرض المملوكة للوزارة والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع: هو المشروع المذكور في كراسة الشروط والمواصفات.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

المادة الثالثة: مستندات العقد

المستندات التالية مكملة و متممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.
٤. محضر تسليم الموقع





المادة الرابعة: وصف العقار

موقع العقار			
المدينة		المنطقة	
حدود العقار			
الغرب	الشرق	الجنوب	الشمال
مساحة العقار			
كتابة		رقماً	

المادة الخامسة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه وفق النشاط الوارد بكراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة السادسة : مدة العقد

مدة العقد تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الوزارة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السابعة: فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (....) شهراً، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء.





المادة الثامنة: الإيجار السنوي

رقماً	كتابة	قيمة الأجرة السنوية (غيرشاملة ضريبة القيمة المضافة)
رقماً	كتابة	قيمة الأجرة السنوية (بعد احتساب (١٥%) ضريبة القيمة المضافة)

يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، علماً بوجود زيادة في العائد الاستثماري بنسبة (...%) من قيمة الأجرة السنوية كل (... سنوات، وعلى المستثمر أن يلتزم بسداد ضريبة القيمة المضافة أو أي ضرائب أو رسوم مفروضة أو التي قد تفرض مستقبلاً أثناء سريان هذا العقد وحسب النسب المعتمدة من الجهات المختصة.

المادة التاسعة: التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الوزارة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة الوزارة على الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، وتنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.





٦. الحصول على الموافقة الخطية من الوزارة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الوزارة ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة الثامنة من هذا العقد.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد

للوزارة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد، ويلتزم المستثمر بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة الحادية عشر: الإلتزام بالنشاط المحدد

لا يحق للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الخامسة من هذا العقد.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد للغير إلا بموافقه خطيه من الوزارة.

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد

يحق فسخ العقد مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الوزارة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.





٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة بعد إنذاره ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الوزارة للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفي المستثمر ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر: الغاء العقد

يحق للوزارة بعد موافقة الوزير إلغاء العقد قبل انتهاء مدة الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر: المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الوزارة بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

المادة السابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.





المادة الثامنة عشر: شروط أخرى

الالتزام بالشروط الخاصة الواردة في كراسة الشروط والمواصفات.

المادة التاسعة عشر:

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،

حرر هذا العقد بتاريخ ٠٠/٠٠/٠٠٠٠٠٠ من ست نسخ أصلية سلمت منها نسختين للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بأربعة نسخ.

الطرف الأول

الطرف الثاني





نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار	
	الرقم: التاريخ: العقار رقم: فرع: رقم عقد: تاريخه: اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته أعلاه في يوم بتاريخ/..../...، لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع الوزارة/ فرع، وقد قمت بمعاينته معاينةً تامةً نافية للجهاالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).	
	وعليه أوقع. التوقيع: الختم: مدير الفرع: التوقيع:

