



شركة وادي مكة للتقنية
Wadi Makkah Company For Technology

كراسة الشروط والمواصفات



تأجير واستثمار أرض الشريط التجاري بجامعة أم القرى

رقم الكراسة: 1 – 2025/3

تاريخ طرح الكراسة: 2025/03/11م

المحتويات:

القسم الأول: المقدمة

1. تعريفات
2. تعريف عن الفرصة
3. قيمة وثائق الفرصة
4. المواعيد المتعلقة بالفرصة
5. أهلية مقدمي العروض
6. السجلات والترخيص
7. ممثل الشركة
8. مكان التسليم

القسم الثاني: الأحكام العامة

9. المساواة والشفافية
10. تعارض المصالح
11. السلوكيات والأخلاقيات
12. السرية وإفشاء المعلومات
13. ملكية وثائق الفرصة
14. حقوق الملكية الفكرية
15. الاستبعاد من الفرصة
16. إلغاء الفرصة
17. التفاوض مع أصحاب العروض
18. التضامن
19. عدم الالتزام بالتعاقد
20. الموافقة على الشروط
21. معاينة العقار

القسم الثالث: إعداد العروض

22. لغة العرض
23. العملة المعتمدة
24. صلاحية العروض
25. تكلفة إعداد العروض
26. الإخطارات والمراسلات

27. ضمان المعلومات
28. الأسئلة والاستفسارات
29. حصول المتقدمين على كافة المعلومات
30. وثائق العرض الفني
31. وثائق العرض المالي
32. كتابة الأسعار
33. جدول الدفعات والأسعار
34. الضرائب والرسوم
35. الأحكام العامة للضمانات
36. الضمان الابتدائي
37. مصادرة الضمانات

القسم الرابع: تقديم العروض

38. آلية تقديم العروض
39. الانسحاب

القسم الخامس: تقييم العروض

40. سرية تقديم العروض
41. معايير تقديم العروض
42. تصحيح العروض
43. فحص العروض
44. الإعلان عن نتائج الفرصة

القسم السادس: متطلبات التعاقد

45. إخطار بالتعاقد
46. توقيع العقد

القسم السابع: نطاق العمل المفصل

47. نطاق الفرصة
48. برنامج ومراحل العمل
49. مكان الانتفاع
50. مدة الانتفاع
51. شركة المشروع

المحتويات:

القسم الثامن: المواصفات

52. مواصفات الجودة

53. مواصفات السلامة

القسم التاسع: الشروط العامة والخاصة

القسم العاشر: الملحقات

1. ملحق(1): نموذج خطاب تقديم العرض

2. ملحق(2): نموذج معاينة موقع .

3. ملحق(3): جدول الدفعات والأسعار

4. ملحق(4): التفاصيل الفنية والموقع الجغرافي

5. ملحق (5): وثيقة العقد

القسم الأول: مقدمة

1 - تعريفات:

المصطلح	التعريف
الشركة/ الجهة	شركة وادي مكة للتقنية
المالك	جامعة أم القرى
الجهة المانحة للترخيص	أمانة العاصمة المقدسة أو ما يمثلهما
المستثمر / مقدم العرض	المشارك والراغب في تقديم العرض. وهو الطرف الذي سيقوم بتوفير التمويل وأعمال الإدارة والبناء والتشغيل والصيانة والتعاقدات اللازمة للمشروع
الفرصة	يشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الجهة ومقدمي العروض حتى التعاقد
المفردات والجمع	تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب سياق النص ذلك

2- تعريف عن الفرصة

حيث إن المراكز التجارية بمدينة مكة المكرمة تتحرك شرقاً باتجاه مدينة الهدا والطائف ويزيد عليها الطلب دوماً بحيث أصبحت نقطة جذب لأهل مكة وزوارها، فترغب الجهة (شركة وادي مكة للتقنية) -لما لديها من تفويض من المالك- القيام بتأجير واستثمار أرض فضاء بواجهة المدينة الجامعية في جامعة أم القرى بالعابدية بمكة المكرمة بنظام (BOT) حسب المخطط المرفق في ملحق رقم (3) والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (236998.5م²) على واجهة طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز طريق الهدا والأرض منبسطة يتخللها مسار داخلي لتصريف السيول والأمطار.

وتأمل الجهة من المتقدمين لهذه الفرصة قراءة الكراسة بدقة وتأنى للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية؛ والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر مما يمكنه من تقديم العطاء المدروس والذي يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للشركة أهدافها التي تسعى إليها بالتعاون مع المستثمرين.

3 - قيمة وثائق الفرصة:

آلية الدفع	قيمة وثائق الفرصة
لا يوجد	-

4 - المواعيد المتعلقة بالفرصة:

يتم اتباع كافة المواعيد المتعلقة بالفرصة حسب ما ورد بهذه الكراسة، إضافةً إلى أنه لن يُقبل أي عرض يتم تقديمه بعد تاريخ **2025/05/25م الموافق 1446/11/27هـ** باعتباره التاريخ النهائي لتقديم العروض، كما سيتم تنظيم موعد لمعاينة العقار للراغبين بالتقديم ابتداءً من يوم **2025/03/16م الموافق 1446/09/16هـ حتى يوم 2025/04/24م الموافق 1446/10/26هـ**، حيث يمكن للمهتمين زيارة الموقع في هذا التاريخ، يتم تقديم العرض يدوياً في أظرف محكمة الإغلاق ومختومة وترسل إلى العنوان المحدد، ويجب أن يتضمن العرض جميع المتطلبات المنصوص عليها في الكراسة، على أن يكون الظرف الفني مستقلاً عن الظرف المالي لضمان التقييم العادل وفق الإجراءات المعتمدة.

5 - أهلية مقدمي العروض:

لا يجوز التقديم على الفرصة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:

1. من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، وذلك حتى تنتهي مدة المنع.
2. المفلسون أو المتعشرون وفقاً لأحكام نظام الإفلاس، أو من ثبت إعسارهم، أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
3. الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
4. من لم يبلغ من العمر (ثمانية عشر) عاماً.
5. ناقص أو منعدم الأهلية.

6 - السجلات والتراخيص:

يجب أن تتوفر لدى المتقدمين للفرصة الوثائق التالية وأن تكون هذه الوثائق سارية المفعول:

1. السجل التجاري مسجل به نفس نوع النشاط المراد تقديم الخدمات ساري المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
2. صورة من التراخيص لممارسة الأنشطة المطلوبة ضمن الكراسة وتحتاج إلى تراخيص من الجهات المختصة سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
3. شهادة سداد الزكاة والدخل سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
4. شهادة ضريبة القيمة المضافة سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
5. شهادة تسجيل الغرفة التجارية سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
6. شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.
7. شهادة السعودية سارية المفعول لمدة (7 أيام) على الأقل تبدأ من التاريخ المحدد لفتح العروض.

7 - ممثل الشركة

يتم التواصل والاستفسار مع ممثل الشركة المذكور أدناه:

معلومات اتصال ممثل الشركة	
الاسم	م/ راند خالد مكي
الهاتف	0555717961
البريد الإلكتروني	R.makki@wadimakkah.sa

8 - مكان التسليم

يتم تسليم العروض وجميع ما يتعلق بالفرصة لممثل الشركة في العنوان المذكور أدناه:

مكان تسليم العروض	
العنوان	مكة المكرمة - جامعة أم القرى - العابدية
المبنى	مبنى شركة وادي مكة
الطابق	الأول
الإدارة	شركة وادي مكة للتقنية
وقت التسليم	11:00 ص - 15:00 م
الموقع الجغرافي	https://goo.gl/maps/9gLL1D8zizZjoG5Z8

القسم الثاني: الأحكام العامة

9 - المساواة والشفافية

على الشركة اطلاع كافة المتقدمين على المعلومات ذات العلاقة بنطاق العمل بالفرصة بما يمكنهم من تقييم الأعمال قبل الحصول على وثائق الفرصة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة عن الأعمال المطلوب تنفيذها قبل ميعاد تقديم العروض بوقت كافٍ وتلتزم الشركة عدم التمييز بين المتنافسين في أي مما سبق. كما سيتم إخطار كافة المتقدمين على الفرصة بأي تغييرات تطرأ عبر البريد الرسمي أو البريد الإلكتروني.

10 - تعارض المصالح

يلتزم المتقدم على الفرصة والعاملون لديه والشركات التابعة له، وكل من له علاقة مباشرة أو غير مباشرة بمحل الفرصة، بإبلاغ الشركة والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الشركة، وذلك وفقاً للمبادئ العامة في قواعد تعارض المصالح.

11 - السلوكيات والأخلاقيات

يحظر على المتقدم على الفرصة والعاملين لديه والشركات التابعة له، مخالفة قواعد السلوك المهني وقواعد أخلاقيات المهنة وغيرها من القواعد التي نصت عليها الأنظمة المعمول بها أو المفروضة عليهم بموجب عضويتهم في أي منظمة مهنية أو هيئة ذات علاقة وفي كل الأحوال يلتزم بعدم الحصول أو محاولة الحصول على ميزة غير مستحقة بأي طريقة كانت أو تقديم أي هدية أو أي منفعة سواء مادية أو معنوية للحصول على معاملة تفضيلية من موظفي الشركة أو أي عقد ينتج عنها.

12 - السرية وإفشاء المعلومات

يلتزم المتقدمين بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالفرصة سواءً كانت تحريرية أو شفوية أو استغلالها أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الشركة، كما لا يجوز للمتقدمين نشر أي معلومة عن الفرصة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الشركة مسبقاً.

13 - ملكية وثائق الفرصة

أولاً: تعود ملكية وثائق الفرصة وجميع نسخها للشركة ويجب على المتقدمين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الشركة ذلك.

ثانياً: حقوق الطبع والنشر لأي وثائق ومواد مقدمة من الشركة ضمن هذه الفرصة مملوكة للشركة، وعلى ذلك لا يجوز نسخ هذه الوثائق والمواد، كلياً أو جزئياً، أو إعادة إنتاجها أو توزيعها أو إتاحتها لأي طرف ثالث أو استخدامها دون الحصول على موافقة كتابية مسبقة من الشركة. وتجب إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الشركة فيما يتعلق بطلب تقديم العروض عند الطلب، دون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر.

14 - حقوق الملكية الفكرية

تكون الملكية الفكرية لمحتويات العروض الفائزة (أو العروض الفائزة) للشركة، ويحق لها استعمالها وفق ما تراه مناسباً لتحقيق المصلحة العامة.

15 - الاستبعاد من الفرصة

يحق للشركة استبعاد أي عرض لم يجتز التقييم الفني ولا يتم فحص العرض المالي إلا في حال اجتياز التقييم الفني، كم يحق لها استبعاد أي عرض اجتاز التقييم الفني ولم تتلاءم أسعاره مع الأسعار السائدة في السوق وذلك بعد أن تقوم الشركة بمراجعة الأسعار التقديرية وتقرر عدم اقتناعها بمقدرته على تنفيذ المشروع بما يحقق أهداف المشروع، كما تحتفظ الشركة بحقها في رفض أي من العروض كلها أو بعضها.

16 - إلغاء الفرصة

أولاً: للشركة الحق في إلغاء الفرصة قبل التعاقد في الحالات الآتية:

- وجود أخطاء جوهرية في وثائق الفرصة.
- إذا اقتضت المصلحة العامة إلغاء الفرصة.
- إذا لم يتم الوصول إلى السعر المناسب للشركة والمتوافق مع الأسعار السائدة في السوق.
- للشركة بإرادتها المنفردة إلغاء الفرصة متى ما رأت المصلحة في ذلك.

17 - التفاوض مع أصحاب العروض

يحق للشركة التفاوض في حال انخفاض أسعار العروض عن الأسعار السائدة في السوق بشكل ظاهر مع مراعاة ما يلي:

- يحدد السعر المناسب بما يتفق مع الأسعار السائدة في السوق.
- تتم الكتابة لصاحب العرض، بطلب رفع عرضه للسعر المحدد. وفي حال رفضه فإنه يتم الانتقال للعروض الأخرى الأنسب للشركة.
- تتم الترسية على صاحب العرض الذي يصل سعره إلى المبلغ المحدد أو المطلوب.

18 - التضامن

يجوز أن يكون التقديم على الفرصة بالتضامن بين مستثمرين أو أكثر على أن تتوافر الشروط الآتية:

- أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية تضامن مبرمة بين المستثمرين ومصدقة من الغرفة التجارية ومن الجهات المخولة بالتوثيق.
- أن يحدد في الاتفاقية قائد التضامن كممثل قانوني أمام الشركة لاستكمال إجراءات التعاقد وتوقيع العقد والمراسلات والمخاطبات.
- أن يوضح في الاتفاقية الالتزامات التي سيقوم بها كل طرف من أطراف التضامن.
- أن تنص اتفاقية التضامن على التزام ومسؤولية المتضامنين مجتمعين عن الالتزامات المتعلقة بالفرصة.
- أن يختم العرض وجميع وثائقه ومستنداته من جميع أطراف التضامن.
- تقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.
- لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها إلا بموافقة الشركة.

19 - عدم الالتزام بالتعاقد

لا يجوز تفسير طلب تقديم العروض والاشتراك في هذه الفرصة وتقديم العروض بأي شكل من الأشكال على أنه التزام تعاقدي أو قانوني من طرف الشركة طالبة العروض.

20 - الموافقة على الشروط

يعتبر المتقدم موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام الفرصة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض، ويحق للشركة مخاطبة المتقدم بطلب تعديل العرض المقدم التي تكون المخالفة فيه شكلية وغير مؤثرة أو استبعاد العرض المخالف.

21 - معاينة العقار

يجب على المستثمر قبل تقديم العطاء أن يقوم بمعاينة العقارة معاينة تامة نافية للجهالة وفق الكروكي الوارد في المرفق رقم (4) وبما عليه من إنشاءات، 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 تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له الادعاء أو الاحتجاج بأي جهالة بخصوص العقار ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

القسم الثالث: إعداد العروض

22 - لغة العرض

يجب أن تقدم العروض باللغة العربية مع إمكانية تقديم بعض الوثائق أو جزء من العرض بلغة أخرى، أو تقديم الوثائق الداعمة للعرض بإحدى اللغات الأجنبية عند الحاجة مع تقديم ترجمة لتلك الوثائق. وفي حال وجد تعارض بين النص العربي والنص الأجنبي للعروض فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية.

23 - العملة المعتمدة

تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالفرصة ما لم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى.

24 - صلاحية العروض

صلاحية تقديم العروض محددة المدة بـ (45) خمسة وأربعون يوم عمل وذلك لتحقيق مبادئ المساواة والشفافية والنزاهة.

25 - تكلفة إعداد العروض

يتحمل المتقدم جميع التكاليف المرتبطة بالفرصة، ولا تتحمل الشركة أي مسؤولية لتغطية تكاليف المتقدمين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المتقدمون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للجهة، بالإضافة إلى التكاليف المرتبطة بأي مفاوضات مع الشركة. كما يجب على المتقدمين تزويد الجهة بأي توضيحات مطلوبة طوال مدة الفرصة، دون إلزام الشركة بتغطية التكاليف المرتبطة بذلك.

26 - الإخطارات والمراسلات

تعد الوسيلة المعتمدة لكافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بالفرصة هي التواصل مع ممثل الجهة المذكور في الفقرة (6) من هذه الكراسة، أو تسليمها يدوياً، ولا يُعتمد بالإخطارات عبر البوابة الإلكترونية

27 - ضمان المعلومات

يلتزم مقدم العرض باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للتحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالتقديم على الفرصة ليتسنى له تقديم عرضاً متوافقاً مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الأحكام التعاقدية، كما يجب على جميع المتقدمين الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة ومراعاة ذلك عند تحديد العرض المالي.

28 - الأسئلة والاستفسارات

مع مراعاة ما ورد في البند (23) يمكن للمتقدمين في حال وجود أي استفسارات عن المنافسة، إرسال استفساراتهم عن طريق البريد الإلكتروني المذكور بالقسم الأول بند رقم (7) خلال (30) ثلاثون يوماً من تاريخ الطرح، وتقوم الشركة بالرد على استفسارات المتقدمين عن الفرصة من خلال البريد الإلكتروني ووسائل الاتصال الواردة في الكراسة، كما يمكن للجهة تنظيم ورشة عمل لمناقشة كافة الاستفسارات المقدمة والإجابة عليها.

29 - حصول المتقدمين على كافة المعلومات

على صاحب العرض المتقدم للاستثمار أن يتحرى قبل تقديم عرضه، عن طبيعة الأعمال المتقدم لها، والظروف المصاحبة للتنفيذ، ومعرفة بياناتها وتفصيلاتها على وجه الدقة، وما يمكن أن يؤثر في فئات عرضه ومخاطر التزاماته، وعليه بشكل عام أن يسعى للحصول على كافة المعلومات الضرورية واللازمة لتنفيذ عطائه، وأن يقوم بفحص موقع الأعمال ومعاينته وكذلك الأماكن المحيطة به وتقديم نموذج معاينة الموقع الوارد في الملحق رقم (2) ضمن وثائق العقد علماً أن يقبل أي عرض دون تقديم ما يفيد المعاينة والزيارة.

30 - وثائق العرض الفني

يشمل العرض الفني المتطلبات التالية:

- تعريف بالجهة المستثمرة وهيكلها الإداري.
- التصور المبني لتصميم الموقع حسب الاستعمالات المقترحة.
- الجدول الزمني للتنفيذ والهيكل الإداري للمشروع.
- سابقة الأعمال المتوافقة مع نطاق وأهداف المشروع.
- العلامات التجارية المملوكة للمستثمر أو الموكلة إليه داخل المملكة.

31 - وثائق العرض المالي

يشمل العرض المالي المتطلبات التالية:

- خطاب العرض وفق النموذج في الملحق رقم (1).
- جدول الدفعات والأسعار الوارد في هذه الكراسة في الملحق رقم (3).
- الضمان الابتدائي بنسبة (1%) من القيمة الإجمالية للعرض المالي المقدم.
- القوائم المالية للشركة عن آخر ثلاث سنوات.

32 - كتابة الأسعار

- يجب على المتنافس تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات والجداول المعتمدة، وألا يقوم بإجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، كما يجب ألا يقوم بشطب أي بند من بنود الفرصة أو مواصفاتها.
- تدوين أسعار العرض الإفرادية والإجمالية في جداول الدفعات والأسعار رقماً وكتابة بالريال السعودي، ما لم ينص على تقديمها بعملة أخرى.
- لا يجوز لمقدم العرض التعديل أو المحو أو الطمس على قائمة الأسعار، ويجب إعادة تدوين أي تصحيح يجريه صاحب العرض عليها رقماً وكتابة والتوقيع عليه وختمه.
- يجوز استبعاد العرض إذا بلغت فئات الأسعار التي جرى عليها التعديل أو المحو أو الطمس أكثر من (10%) من قائمة الأسعار، أو من القيمة الإجمالية للعرض.
- يجب أن تتضمن القيمة الإجمالية للعقد زيادة بنسبة (5%) كل خمسة سنوات.

33 - جدول الدفعات والأسعار

يقوم المتقدم بتعبئة الجدول التي يحدد فيه قيمة الدفعات المطلوبة ونسبتها من قيمة العرض ومرحلة استحقاقها كما هو موضح في ملحق رقم (3)، ويجوز للشركة مراجعة جدول الدفعات وتعديله وفق ما تراه مناسباً.

34 - الضرائب والرسوم

يجب أن تشمل جميع الأسعار المقدمة من قبل المتقدم كافة التكاليف من ضرائب ورسوم وغيرها من المصاريف، ولا تتحمل الشركة أي مصاريف إضافية لم يتم ذكرها في عرض الأسعار.

35 - الأحكام العامة للضمانات

يجب على المتقدم عند تقديم الضمانات مراعاة الشروط التالية:

- يجوز أن يقدم الضمان من بنوك عدة، على أن يلتزم بموجبه كل بنك بأداء نسبة محددة من قيمة الضمان تكون محددة في خطاب الضمان المقدم من كل بنك بما يتساوى في قيمته الإجمالية مع الضمان المطلوب كحد أدنى.
- يكون الضمان واجباً ومستحق الدفع عند أول طلب من جانب الجهة، دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة تحكيم.
- يجب أن يكون الضمان غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن تكون قيمته خالية من أية حسومات تتعلق بالضرائب، أو الرسوم، أو النفقات الأخرى.
- يجوز استبدال الضمانات البنكية من بنك لآخر، على ألا يفرج عن الضمان إلا بعد الحصول على الضمان البديل.

36 - الضمان الابتدائي

أولاً: على المتنافس تقديم الضمان الابتدائي بنسبة (1%) صادراً من أحد البنوك المحلية المعتمدة من القيمة الإجمالية للعرض المالي، على أن يكون ساري المفعول لمدة (90 يوماً) تبدأ من بعد الثلاثين يوماً اللاحقة على تاريخ طرح الفرصة على أن يسلم أصل الضمان بمقر الشركة.

ويخضع الضمان البنكي الابتدائي للأحكام العامة للضمانات ووفقاً للشروط التالية للشروط التالية:

- أن يكون الضمان المقدم باسم شركة وادي مكة للتقنية.
- لا يجوز قبول العرض الذي يقدم بدون ضمان ابتدائي وللجهة قبول الضمان الناقص متى كانت نسبة النقص لا تتجاوز (10%) من قيمة الضمان المطلوب، وفي هذه الحالة، على الشركة أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها اللجنة لا تزيد عن (عشرة) أيام عمل، وإلا عُـد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي.
- يُقدم أصل خطاب الضمان الابتدائي مع العرض، على أن يكون الضمان الابتدائي ساري المفعول مدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد في الفقرة أولاً أعلاه، وفي حال كان الضمان ناقص المدة بما لا يتجاوز (ثلاثين) يوماً، تعين على الشركة أن تطلب منه استكمال النقص في الضمان خلال مدة تحددها الشركة، وإلا يعد منسحباً ولا يعاد إليه الضمان الابتدائي، ولا يعد اليوم واليومين نقصاً في مدة الضمان.
- تقوم الشركة بطلب تمديد الضمان الابتدائي لمن تم اختياره للفوز بالفرصة متى كان تاريخ انتهاء سريانه قبل تقديم الضمان النهائي.
- ترد الضمانات الابتدائية إلى أصحاب العروض التي تتوافق مع متطلبات الشركة وفقاً للشروط والمواصفات المحددة، وكذلك في حال إلغاء الفرصة، ما لم يبد صاحب العرض رغبته في الاستمرار في الارتباط بعرضه.

- يتم إعادة الضمان الابتدائي لمقدم العطاء لمن تم اختياره للفوز بالفرصة بعد تقديمه الضمان النهائي خلال المدة المحددة لتقديم الضمان النهائي وإذا تأخر عن ذلك فلا يرد إليه الضمان الابتدائي ومن ثم يتم التفاوض مع العروض الأخرى.
- وبخلاف ما ورد أعلاه وفيما لم يرد فيه نص يقتضي مصادرة الضمان الابتدائي، ترد الضمانات الابتدائية لأصحابها ويجوز للجهة بناءً على تقديرها أو بطلب من أصحاب العروض الإفراج عن ضماناتهم الابتدائية قبل البت في الترسية، إذا تبين بعد فتح المظاريف وانكشاف الأسعار أن أسعار تلك العروض مرتفعة، أو مخالفة للشروط والمواصفات، بما يحول دون الترسية على أي منها.

37 - مصادرة الضمانات

- أولاً:** لا يجوز مصادرة الضمان إلا للأسباب التي تم تقديم الضمان لأجلها، ويكون طلب المصادرة مقتصرًا على الضمان الخاص بالعملية التي أخل المتعاقد فيها بالتزاماته، ولا يمتد إلى مصادرة الضمانات الخاصة بالعمليات الأخرى سواء كانت لدى جهة واحدة أو عدة جهات.
- ثانياً:** إذا قررت الشركة مصادرة الضمان، فتطلب مصادرته من البنك مصدر الضمان مباشرة وباستخدام عبارة "مصادرة الضمان" بشكل صريح، وعلى البنك الاستجابة لطلب المصادرة فوراً.

القسم الرابع: تقديم العروض

38 - آلية تقديم العروض

يتم تقديم العرض لممثل الجهة في الوقت والمكان المحددين ويتم تقديم العروض على النحو الآتي:

- تقدم العروض بواسطة مطروفيين أو ملفين منفصلين (فني ومالي).
- يقدم العرض من خلال الموقع الإلكتروني للشركة أو يدوياً حسب العنوان المذكور بالقسم الأول بند رقم (8) من كراسة الشروط والمواصفات. ويجوز للمتنافس تقديم عرضه مكتوباً على أوراقه الخاصة، وتكون العبرة في حال الاختلاف بما وضعته الجهة من شروط وأحكام في نماذجها المختومة.
- يقدم العرض بموجب خطاب رسمي كما في الملحق رقم (1)، يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي.
- يقدم العرض -وكافة مرفقاته التي تتطلب ذلك- مختوماً بختم مقدمه.
- تقدم مع العرض الوثائق المذكورة في الفقرة (6) و (29) و (30) من هذه الكراسة.
- في حال تقديم العرض يدوياً يجب أن يكون في مظاريف مختومة ويتم تسليمها للشركة في المكان المحدد لاستقبال العروض، مع أخذ إيصال يبين فيه تاريخ وساعة التسليم.
- تعلن أسماء المتقدمين الذين تقدموا بعروضهم في المنصة، وذلك بعد انتهاء موعد تقديم العروض وفتحها.

39 - الانسحاب

يجوز للمتقدم أن يسحب عرضه قبل الموعد النهائي من تاريخ تقديمه للعرض وعلى الشركة أن ترد له ضمانه الابتدائي، أما إذا قرر الانسحاب بعد التاريخ المحدد لتسليم العروض، فيصادر الضمان الابتدائي. وإذا كان المتقدم من المنشآت الصغيرة والمتوسطة، يتوجب عليه عند الانسحاب دفع غرامة مالية للجهة تساوي قيمة الضمان الابتدائي.

القسم الخامس: تقديم العروض

40 - سرية تقييم العروض

تلتزم الشركة بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بتقييم العروض المستلمة، سواءً كان الإفشاء تحريراً أو شفهاً، 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 المتقدمين، باستثناء نشر المعلومات التي يطلب من الشركة نشرها بموجب الأنظمة السارية.

41 - معايير تقييم العروض

يتم اختيار العرض ذو السعر الأعلى من العروض التي اجتازت التقييم الفني للجهة، وسوف يتم التعاقد مع صاحب العطاء الذي يتوافق عطاءه مع كراسة الشروط والمواصفات والذي يعتبر الأكثر إفادة وتحقيقاً لأهداف المشروع، وتحفظ الشركة بحقها في رفض أي من العطاءات كلها أو بعضها، كما يحق لها قبول أي عطاء غير العطاء الأعلى سعراً. ويتم التقييم حسب الجداول التالية:

أولاً: تقييم العرض الفني

يعبأ من قبل مقدم العرض	يعبأ من قبل الجهة			
رقم الصفحة المرجع في العرض الفني	إجمالي الدرجة	الدرجة	المعايير الفرعية	المعايير الأساسية
	10%	10	بيان المشاريع المشابهة بما لا يقل عن 2 مشروع مشابه	المشاريع المشابهة
	30%	15	توافر أكبر عدد من العلامات التجارية المملوكة للمستثمر	العلامات التجارية
		15	جودة العلامات التجارية المملوكة للمستثمر أو المشغلة بواسطته	
	15%	10	السير الذاتية لطاقم إدارة المشروع والمؤهلات وكفاءات الموظفين الرئيسيين والعاملين	كفاءات التشغيل
		5	وجود سعوديين في فريق العمل	
	25%	15	حجم الأعمال الاستثمارية بالسوق المحلية والدولية	الأعمال والمجالات
		10	تنوع المجالات الاستثمارية المختلفة ومستوى نجاحها	
	20%	15	تصميم معماري متميز وحضاري يعكس الطابع المعماري للمدينة	آلية العمل
		5	الجدول الزمني لتنفيذ المشروع حسب المذكور بالعقد	
	100%	إجمالي الدرجات / النقاط		

ثانياً: تقييم العرض المالي

يعبأ من قبل مقدم العرض	يعبأ من قبل الجهة			
رقم الصفحة المرجع في العرض المالي	إجمالي الدرجة	الدرجة	المعايير الفرعية	المعايير الأساسية
	70%	70	السعر المقترح من مقدم العطاء: (قيمة إيجارية سنوية ثابتة) - (قيمة إيجارية سنوية ثابتة مع المشاركة بالدخل)	العرض المالي
	15%	15	العناية المالية (حجم الأموال المتداولة خلال الثلاث السنوات الأخيرة)	
	15%	15	الحركة المالية للشركة للشركة في السنة الأخيرة	
	100%	إجمالي الدرجات / النقاط		

42 - تصحيح العروض

أولاً: 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.

ثانياً: إذا وجدت دلائل تؤكد عدم صحة السعر وفقاً لأسلوب التصحيح الوارد في ثانياً من هذه الفقرة، فيحق للشركة -بعد التأكد من التوازن المالي لأسعار البنود ومقارنة السعر مع أمثاله في العرض والعروض الأخرى وسعر السوق والأسعار التقديرية- الأخذ بالسعر الوارد في العرض الذي يثبت لها صحته، ويستبعد المتقدم عند رفضه لهذا السعر.

ثالثاً: يجوز للشركة استبعاد 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.

43 - فحص العروض

تلتزم الشركة، عند تحليل وفحص العروض بمعايير التقييم والشروط والأحكام الواردة في هذه الكراسة، مع الأخذ بعين الاعتبار ما يلي:

أولاً: إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في الفقرة (5) من هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها الشركة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من الفرصة.

ثانياً: إذا أغفل المتقدم وضع بعض القيم والأسعار جاز للشركة استبعاد عرضه أو اعتبار المدة الزمنية غير المسعرة محملة على القيمة الإجمالية للعرض. ويعتبر المتقدم موافقاً على هذا الشرط عند تقديمه للعرض.

ثالثاً: يعتبر المتقدم كأن لم يقدم عرضاً بالنسبة إلى الفترات غير المسعرة، ويستبعد عرضه إذا لم تجز شروط الفرصة التجزئة.

رابعاً: إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الفني الكلي، فتتم الترسية على أعلى العروض سعراً، وفي حال تساوى عرضان أو أكثر في التقييم المالي يتم مخاطبة مقدمي العروض لتقديم عرض مالي أعلى وتختار الشركة ما بينهما وفقاً لمبادئ الشفافية.

خامساً: للشركة إعادة تقدير السعر المناسب، إذا تبين لها أنه وضع بشكل غير مدروس ولا يمثل السعر الحقيقي للقيمة الاستثمارية، على ألا يؤثر ذلك في السعر الإجمالي للعرض. فإذا رفض المتنافس إعادة التسعير، يستبعد من المنافسة ويرد له ضمانه.

44 - الإعلان عن نتائج الفرصة

أولاً: تعلن الشركة عن العرض الفائز في الفرصة في الموقع الإلكتروني وتبلغ صاحبه بذلك، ويتضمن الإعلان المعلومات الآتية بحد أدنى:

- صاحب العرض الفائز.
- معلومات عن الفرصة.
- القيمة الإجمالية للعرض الفائز.
- مدة تنفيذ العقد ومكانه.

القسم السادس: متطلبات التعاقد

45 - إخطار بالتعاقد

تقوم الشركة بإرسال خطاب إعلام للمتقدم الفائز عن طريق المراسلة المباشرة، ويتضمن الخطاب القيمة، وتاريخ بداية العقد، على أن قرار الإخطار لا يرتب أي التزام قانوني أو مالي على الجهة إلا بعد توقيع العقد من جميع الأطراف.

46 - توقيع العقد

لا يجوز البدء في تنفيذ الأعمال المتعاقد عليها قبل توقيع العقد، وتحدد الشركة موعداً لتوقيع العقد بعد تقديم الضمان النهائي، فإن تأخر عن الموعد المحدد دون عذر مقبول، يتم إنذاره بذلك، فإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره، يلغى إخطار التعاقد وذلك دون إخلال بحق الشركة في الرجوع على صاحب العرض الفائز للتعويض عما لحق بها من ضرر.

القسم السابع: نطاق العمل المفصل

47 - نطاق الفرصة

تهدف هذه الفرصة الاستثمارية إلى إقامة مركز متكامل يلبي احتياجات المنطقة من خلال تطوير بيئة حديثة ومتطورة تضم أنشطة تجارية، ترفيهية، واستثمارية وصحية، حيث يوفر المشروع مجموعة متنوعة من المراكز التجارية، المطاعم، المقاهي، المرافق الصحية، والمرافق الترفيهية، إلى جانب مساحات للمشى والتنزه، مما يعزز جودة الحياة ويدعم الحركة الاقتصادية والاستثمارية في المنطقة، ليكون وجهة متميزة تجمع بين التجارة، الترفيه، والخدمات المتكاملة، بما يواكب تطلعات السكان والزوار.

48 - برنامج ومراحل العمل

- 1- **مرحلة طرح الكراسة:** في هذه المرحلة تقوم الشركة بطرح الكراسة للمستثمرين
- 2- **مرحلة استلام العروض:** في هذه المرحلة يقوم المستثمر بتسليم عرضه، لتقوم الجهة باختيار المتعاقد بناءً على التقييم الفني والمالي
- 3- **مرحلة التعاقد:** مرحلة توقيع اتفاقية المشروع والاتفاقيات الأخرى كالتالي:
 - مسودة التعاقد النهائية
 - إجراءات التعاقد الرسمية
 - محضر التسليم لموقع الفرصة الاستثمارية
- 4- **مرحلة البدء بالمشروع:**
 - إجراءات مشاركة أصحاب المصلحة وتصنيفهم
 - إعداد وثيقة مشروع تشمل خط أساس للتكلفة والنطاق والوقت
 - إعداد مخططات المشروع للتصاميم الأولية والنهائية ومستندات الطرح للتنفيذ
 - متابعة استخراج التصاريح
- 5- **مرحلة تنفيذ المشروع:**
 - توصيف نطاق الخدمات وإدارتها
 - إدارة الجدول الزمني
 - الإشراف على التنفيذ والمتابعة
 - إدارة الجودة
 - إدارة التواصل الدوري
 - إدارة المخاطر
 - إدارة المطالبات المالية الدورية حسب التعاقد
- 6- **مرحلة التشغيل والصيانة:**
 - المتابعة الدورية لأعمال التشغيل
 - المتابعة الدورية لأعمال الصيانة
- 7- **مرحلة نقل الملكية (التحويل)**
 - استلام الموقع من المستثمر بكافة أصوله كما هو متفق عليه بعد انقضاء مدة التعاقد

49 - مكان الانتفاع

يقع مكان الانتفاع في فضاء بواجهة المدينة الجامعية لجامعة أم القرى بالعابدية بمكة المكرمة حسب المخطط المرفق في ملحق رقم (3) والتي تبلغ مساحتها الإجمالية (236998.5 م²) على واجهة طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز طريق الهدا والأرض منبسطة يتخللها مسار داخلي لتصريف السيول والأمطار وفق كروكي الموقع في الملحق رقم (4).

50 - مدة الانتفاع

إن المدة المقدره للانتفاع والامتياز لهذا المشروع تتراوح ما بين (25) خمسة وعشرون سنة هجرية إلى (50) خمسون سنة هجرية، ويجب الأخذ بالاعتبار مناسبة السعر المقدم مع المدة الإجمالية للعقد.

51 - شركة المشروع

في حال رغبة أكثر من مستثمر في تكوين (شركة المشروع) فيجب أن تكون كالتالي:

- تتكون من ترتيب تعاقدى بين عدة شركات (مستثمرين) تكون متخصصة في مجالات وأنشطة عدة كإدارة أعمال الأسواق التجارية والمولات والبوليفاردات والتسويق وأعمال التصميم والتوريد والتشييد والتصدير والاستيراد ويطلق على اتحادها معاً التحالف (Consortium) تتعهد معاً بالقيام بالمشروع المشترك دون أن تندمج في كيان قانوني مستقل.
- وتبرم اتفاقاً مع الجهة مانحة الاستثمار تقوم بمقتضاه ببناء ثم تشغيل وصيانة أو ادارة المشروع خلال فترة الاستثمار لتحقيق أرباح الى جانب استرداد تكاليف البناء والتشغيل ثم تسليمه للشركة بعد انقضاء فترة الاستثمار بكافة اصوله المنفق عليها بالعقد.

سمات وخصائص شركة المشروع:

- يتكون رأسمالها من حصص يوفرها كل راع من رعاة المشروع
- تكون هذه الشركة هي الأداة أو الوسيلة للحصول على القروض اللازمة لتمويل المشروع
- من الناحية القانونية تأخذ شكل الشركات المساهمة، وتكون هذه الشركة هي الكيان القانوني الذي يوقع التعاقدات اللازمة مع الشركة على الاستثمار الخاص بإنشاء المشروع بالإضافة الى قيامها بتوقيع عقود مع مقاولي الإنشاءات والمعدات وموردي المواد الخام وغيرها من العقود الأخرى.

القسم الثامن: المواصفات

52 - مواصفات الجودة

تقوم الشركة بالرقابة والإشراف على المشروع طوال فترة الاستثمار للتأكد من مواصفات الجودة المطلوبة في تنفيذ الأعمال والخدمات المذكورة في العقد ويشمل ذلك:

- جودة الخدمة
- مستوى الأسعار
- عمليات الصيانة
- الالتزام بشروط العقد

وللشركة التأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ وفقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في الكراسة، ولا يحق للمستثمر إجراء أي تعديلات أو إضافات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الشركة الخطية على ذلك، أما ما بعد فترة الاستثمار فيصبح المشروع تحت إدارة الجهة المالكة بالكامل حيث تتم إدارته بمعرفته وحسابه، وقد يفضل المالك ترك المشروع للمستثمر الذي أنشأه للاستمرار في تشغيله وصيانته سواء بتمديد فترة الاستثمار أو بمنح امتياز جديد له أو لغيره من المستثمرين، ويقتصر الامتياز في هذه الحالة على التشغيل والصيانة وذلك إذا تبين للمالك في المستثمر حسن الأداء وجودة الخدمة المقدمة وقلة تكاليفها بالمقارنة بتشغيله من قبل الجهة.

53 - مواصفات السلامة

يلتزم المستثمر خلال جميع مراحل التنفيذ والتشغيل بجميع الأنظمة والقواعد المطبقة في المملكة بشأن السلامة والصحة والبيئة، وأي أنظمة وقواعد تحددها الجهة في نطاق عمل المشروع، ويضمن اتخاذ جميع الإجراءات والاحتياطات اللازمة للامتثال لهذه الأنظمة والقواعد.

القسم التاسع: الشروط العامة والخاصة

- مدة التعاقد تتراوح ما بين (25) خمسة وعشرون سنة هجرية إلى (50) خمسون سنة هجرية، تبدأ في السريان اعتباراً من تاريخ استلام الأرض بموجب محضر استلام موقع عليه من الطرفين.
- عند رغبة المستثمر في الاستمرار في الانتفاع بالمشروع بعد انتهاء مدة التأجير بحق للمستثمر الانتفاع بعد إخطار الشركة بذلك قبل انتهاء كامل مدة العقد باتني عشر (12) شهراً على الأقل وفي حالة موافقة الجهة على ذلك يقوم الطرفان بإبرام عقد جديد يقوم على أساس استئجار المستثمر من الجهة للأرض والبناء المقام عليها بما يشمل من تجهيزات وخدمات، ويتم الاتفاق على كافة الشروط والأحكام الجديدة بما فيها القيمة الاستثمارية كتابياً في حينه.
- بانتهاء المدة المتفق عليها دون تجديد يجب على المستثمر تسليم الأرض المؤجرة وما عليها من إنشاءات خلال 60 يوماً من تاريخ نهاية العقد بدون أي قيمة إيجارية إضافية عن تلك المدة ودون حاجة إلى إشعار أو إنذار من قبل الجهة، ولا يعتبر سكوت الشركة بمثابة تجديد للعقد أو قبول لعدم إخلاء الأرض المؤجرة.
- مع مراعاة ضرورة الموافقة الكتابية المسبقة من الطرف الأول، يلتزم الطرف الثاني بعدم تجاوز مدة هذا العقد في كافة تعاقده مع أي طرف ثالث إن وجدت، وفي حال مخالفة القيد الوارد بهذا البند يعتبر التصرف باطلاً ولا يترتب عليه أي آثار أو التزامات تجاه الجهة.
- يلتزم المستثمر بدفع القيمة الإيجارية وفق جدول الدفعات والأسعار المتفق عليه، ويبدأ استحقاق القيمة الإيجارية من تاريخ استلام الأرض، على أن تتضمن القيمة الإيجارية السنوية زيادة بنسبة (5%) كل خمسة سنوات.

يلتزم المستثمر وعلى نفقته الخاصة بما يلي:

- التقيد بالاشتراطات المتعلقة بالبناء من الجهات المعنية وبما يتطلبه أنظمة الكود السعودي.
- تنفيذ كافة أعمال الرفع المساحي للأرض واختبارات التربة وإعداد الرسومات والخرائط والتصاميم الخاصة بالإنشاءات التي ستقام على مساحة الأرض المتفق عليها ومنطقة الخدمات العامة وأعمال التسوية وإزالة ما يعوق الانتفاع منها وخلافه وفقاً لأفضل الممارسات والمواصفات المحلية والدولية.
- تصميم وتنفيذ أعمال شبكات البنية التحتية لكامل مساحة الأرض المستأجرة وفقاً لأفضل الممارسات والمواصفات المحلية والدولية، بما فيها الدراسات والتصاميم والإشراف والإنشاء والتطوير المتعلقة بالموقع والمنشآت وإعداد جدول الكميات والمواصفات والجدول الزمني للإنشاء وعرضهم على الشركة لاعتمادها خلال فترة زمنية قدرها (120) مائة وعشرون يوماً من تاريخ الاستلام، ومن ثم البدء بأعمال التنفيذ لكامل ما يتطلبه المشروع بعد الحصول على التراخيص من الجهات المختصة، وإيصال كافة الخدمات من مصدرها إلى المشروع على نفقته الخاصة ومنها على سبيل المثال لا الحصر (توصيل الكهرباء والمياه والصرف الصحي وشبكة الألياف البصرية، وأعمال سفلة ورصف الطرق بطريقة فنية صحيحة تقبلها الجهة المانحة للترخيص).
- تطبيق معايير الاستدامة المعتمدة واستخدام الطاقة النظيفة والمتجددة أينما كانت ممكنة التطبيق.
- يلتزم بالاشتراطات المعمارية بأن يكون التصميم المعماري متميزاً ونموذجياً وحضارياً يعكس الطابع العمراني للمنصة.
- يلتزم المستثمر بأن يكون التصميم المعماري للمشروع يلبي الاحتياجات الوظيفية والجمالية للمشروع.
- البدء بتشغيل المشروع خلال مدة لا تزيد عن (3) ثلاث سنوات من تاريخ استلام الأرض ووفقاً للجدول الزمني المتفق عليه دون تأخير، ودون أن يكون له الحق في الرجوع على الجهة بأي من التكاليف والنفقات الخاصة بذلك.
- التعاقد مع أحد المكاتب الهندسية المعتمدة لدى الجهة المانحة للترخيص وذلك لإعداد الرسومات والخرائط الهندسية للمشروع وبنيته التحتية والإشراف على تنفيذ كافة الأعمال الهندسية والإنشائية، مع تزويد الجهة بتلك الخرائط والرسومات في الموعد المتفق عليه للاطلاع عليها واعتمادها ويجب أن يأخذ ملاحظات الجهة لأي أمر يخص المخططات والمواصفات بعين الاعتبار وتنفيذها فوراً مع حق الجهة في الاحتفاظ بنسخة من تلك الوثائق.

- التعاقد مع إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المعتمدة، للقيام بتنفيذ المشروع المزمع إقامته وفق الخرائط الهندسية وجداول المواصفات والكميات.
- للشركة الحق في تعيين مراقبين واستشاريين على نفقة المستثمر للمتابعة والإشراف الهندسي والإداري على تنفيذ الإنشاءات، وكذلك الإشراف المالي فيما يتعلق بتنفيذ أعمال البنية التحتية، لتقديم تقاريرهم الفنية إليها للوقوف على جدية التنفيذ، ويلتزم المستثمر بالتعاون مع مراقبي ومستشاري الجهة وتزويدهم بكافة المعلومات والمستندات اللازمة لأداء مهامهم عند طلبها وفي حالة وجود أي ملاحظات من قبل مشرفي واستشاري الجهة فيلتزم المستثمر بتنفيذ تلك الملاحظات فوراً، وفي حالة إخلاله بذلك يحق للشركة فسخ العقد وفقاً للآلية المذكورة في العقد.
- يحق للمستثمر الانتفاع من الأرض المؤجرة عبر استثمارها في الغرض المستأجرة من أجله فقط دون غيره وفقاً لقواعد الشريعة الإسلامية والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية، وذلك وفقاً لشروط وأحكام هذا العقد ودون أدنى مسؤولية على الطرف الأول
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن الأرض والإنشاءات والبنية التحتية وأي تغييرات قد تطرأ عليها أو على حالتها كما يتعهد بالمحافظة عليها، وفي حال حاجة المستثمر إلى إجراء تعديلات على نفقته الخاصة يتم التنسيق مع الشركة والمالك لأخذ الموافقة بموجب محضر رسمي.
- يفهم المستثمر أن الجهة غير ملزمة بأي اشتراطات أو ملاحظات تطلب تنفيذها الجهات المانحة للترخيص للمستثمر بمزاولة نشاطه وعليه تنفيذ كافة هذه الاشتراطات بنفسه وعلى نفقته الخاصة.
- يلتزم المستثمر بتحمل كافة تكاليف الدراسات والتصاميم والإشراف والإنشاء والتطوير المتعلقة بالموقع والمنشآت وأعمال التنفيذ لكامل ما يتطلبه المشروع.
- يتولى المستثمر وعلى نفقته الخاصة مهام وإجراءات استصدار جميع التصاريح والتراخيص اللازمة لتنفيذ الأعمال المتعلقة بالبنية التحتية واستصدار رخص البناء والإنشاءات من الجهات المختصة ويتحمل وحده كافة النفقات والرسوم الحكومية الخاصة باستخراج جميع التصاريح والتراخيص اللازمة لتنفيذ الأعمال المتعلقة بالمشروع وتشغيله وتجديدهم مع الالتزام بتنفيذ تعليمات الجهات المختصة، على أن يقوم باستخراج كافة الرخص والتصاريح خلال مدة قدرها ستة أشهر من تاريخ استلام الأرض.
- يلتزم المستثمر، خلال مدة العقد سواء في مرحلة الإنشاء أو بعدها، عند القيام بعمل أية تعديلات في البنية التحتية أو مراحل التنفيذ المتفق عليها، وتشمل البنية التحتية على سبيل المثال لا الحصر (أعمال الخدمات والمرافق والشبكات من مياه وصرف صحي، كهرباء، طرق المشروع، وغيره) بأن تكون متوافقة مع بنود هذا العقد ويلتزم بإعلام الشركة وتزويدها بالمستندات والرسوم أو الخرائط الهندسية للمشروع والمتعلقة بكافة هذه التعديلات أو التغييرات لأخذ موافقتها الكتابية المسبقة عليها.
- إذا تعذر على المستثمر الحصول على التراخيص اللازمة للبناء من قبل الجهات المختصة خلال المهلة المتفق عليها في الوقت المحدد فيكون للجهة الخيار بين منح المستثمر مهلة إضافية يتم تحديدها كتابة من قبل الجهة أو إنهاء العقد وفسخه بموجب إشعار ولا يتم رد ما تم دفعه من مصاريف ورسوم تكبدها المستثمر وفقاً لذلك وأيضاً عدم رد القيمة الأيجارية عن المدة المنقضية وفي هذه الحالة أيضاً لا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويضات لأي سبب من الأسباب.
- باستثناء ما يتم الاتفاق عليه في العقد، فإن جميع التراخيص تصدر باسم المستثمر ما لم تعارض قوانين الدولة، وتكون جميع الإنشاءات التي تقام على الأرض المؤجرة تؤول ملكيتها للمالك، ويلتزم المستثمر بالتنازل عن تلك التراخيص لمصلحة الجهة (شركة وادي مكة التقنية) أو المالك (جامعة أم القرى) دون مقابل في حالة انتهاء أو إنهاء مدة هذا العقد لأي سبب من الأسباب.
- إجراء جميع عمليات الصيانة الدورية والإصلاحات والنظافة والحراسة بالمشروع كاملاً بما في ذلك الإنشاءات ومناطق الخدمات العامة، ويلتزم أيضاً المستثمر بتسليم الأرض المؤجرة للجهة بكامل المباني المشيدة عليها بحالة جيدة وسليمة وصالحة لتأجيرها واستثمارها والاستفادة منها دون الحاجة إلى عمل أي تصلححات إضافية من قبل الجهة عند إنهاء أو انتهاء الفترة التعاقدية ويتحمل المستثمر مسؤولية عدم التزامه بذلك كاملة.

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (الكهرباء- المياه- الصرف الصحي- الألياف البصرية- وغيرها) على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك.
- يلتزم المستثمر بعدم وضع أي مواد متفجرة أو غير صحية أو ضارة أو ممنوعة الاقتناء أو من شأنها تهديد السلامة العامة مع التقيد بكافة الأنظمة ذات العلاقة وبأنظمة الدفاع المدني طوال فترة التعاقد مع مسؤوليته عن أعمال تابعة ومستأجره من الغير عن مخالفتهم لهذا الالتزام.
- يلتزم المستثمر بعدم وضع أي أئقال وأحمال تزيد طاقتها عن قدرة تحمل الإنشاءات طبقاً للمواصفات الخاصة بها طوال فترة التعاقد، والتقيد بأي تعليمات تصدر من الجهات المختصة وبالعرف وبالقواعد الشرعية.
- يقر المستثمر بملكية المالك الأصلي للأرض وما قد يوجد بباطنها من ذهب، فضة، و/أو ثروات طبيعية أو غيرها، وعلى المستثمر وقف الاعمال في الأرض واتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية وإبلاغ الجهة في حال وجود مثل هذه الموجودات، وعلى المستثمر والمقاول الالتزام بالتعليمات التي يصدرها الطرف الأول بخصوص كيفية مباشرة العمل .
- باستثناء ما تم الاتفاق عليه في هذا العقد، للمستثمر الحق في وضع العلامات والإشارات والإعلانات التجارية والإرشادية الدالة على المنشأة التابعة له ولمستأجره داخل كامل المساحة المستأجرة شريطة عدم مخالفتها للتعليمات والذوق العام والأنظمة ذات العلاقة وألا تسيئ لسمعة الجهة أو المالك بأي شكل من الأشكال بشرط اخطار الجهة كتابيا بحجمها ومكانها ومحتواها، وفي جميع الأحوال إذا قام المالك و/أو الجهة و/أو أي جهة معنية بالإشعار بعدم الموافقة أو التوجيه للمستثمر بوجود مخالفة أو ضرر ناتجة عن علامة أو إشارة أو إعلان أو إرشاد أو لوحة سواء تابع للمستثمر أو مستأجره، فيتعهد بإزالتها أو تعديلها فوراً بحسب الأحوال وحسب الملاحظة وعلى نفقته الخاصة ويتحمل هو وحده كافة الأضرار والتعويضات التي قد تترتب على ذلك، وفي حالة امتناعه أو تأخره في التعديل يحق للشركة إزالة اللوحة أو الإعلان بمعرفتها على نفقة المستثمر، دون اعتراض منه.
- تقع كامل تكاليف الأرض المؤجرة وما يتم عليها من إنشاءات على عاتق المستثمر، ويكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن سداد كافة الرسوم والضرائب الحكومية والغير حكومية بما فيها ضريبة القيمة المضافة والزكاة والخدمات المتعلقة بالأرض المؤجرة على نفقته الخاصة، وعليه لا تشمل قيمة الإيجار ضريبة القيمة المضافة واستهلاك الكهرباء و/أو الهاتف و/أو المياه و/أو ما شابه ذلك و/أو أية رسوم أو ضرائب أخرى قد تفرض على الأرض المؤجرة أو الإنشاءات أو على القيمة الإيجارية من قبل الجهات المختصة سواء حالياً أو في المستقبل وبالتالي يلتزم المستثمر بسداد قيمة كل ما ذكر، وفقاً لأحكام النظام السارية والسائدة في حينه.
- على المستثمر التواصل مع مزودي الخدمات وعمل ما يلزم لإيصال تلك الخدمات وفق مواصفات واشتراطات مزودي الخدمة، بما في ذلك الخدمات الأرضية بما تتضمنه من حفر وردم وإعادة سفنته أو لاسلكية بما تتضمنه من أبراج سواء فوق المباني أو في نطاق الأرض المستأجرة على نفقته الخاصة ويتحمل مسؤولية أي خلل أو مصاريف ناتجة عن ذلك .
- في حال توفير أي من المنافع أو الخدمات من قبل الشركة بناء على طلب المستثمر عندئذ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الاستهلاك للجهة حسب أسعار تلك الخدمات وذلك خلال (30) ثلاثون يوماً من تاريخ المطالبة، كما يقر ويلتزم المستثمر، في جميع الأحوال، بأن يسدد هذه الفواتير في الموعد المحدد دون تأخير، وفي جميع الأحوال لا تكون الجهة مسؤولاً عن انقطاع الكهرباء أو أي من تلك الخدمات الأخرى للعين المؤجرة.
- تنفيذ كافة ملاحظات وطلبات الجهات المعنية لإصدار التراخيص اللازمة لتنفيذ المشروع وتشغيله وتجديدها على نفقته الخاصة، ويقر ويلتزم بتطبيق أية قرارات أو تعليمات أو طلبات تصدر من الجهات الحكومية المختصة فور صدورها وفي حال عدم تقيدته بتلك القرارات والتعليمات فإنه يتحمل وحده جميع الغرامات والتعويضات التي تطبق على الأرض والإنشاءات وما ينتج عنها من أضرار.
- يظل المستثمر مسؤولاً أمام الجهة والمالك والغير وأي هيئة أو سلطة عن أي أفعال أو نشاطات أو أي مخالفات للأنظمة المعمول بها أو للعرف والتقاليد السائدة في المملكة تصدر منه و/أو من تابعيه و/أو مستأجره من الباطن و/أو زائريه بخصوص الأرض أو ما عليها من إنشاءات أو مباني ولا تتحمل الجهة أي مسؤولية بهذا الشأن .
- يتعهد المستثمر بأن يبلغ الجهة فوراً بأي طارئ يطرأ على الأرض أو يعرضها للخطر، وفي جميع الأحوال يكون المستثمر مسؤولاً عن أي أضرار تلحق بالأرض وما عليها من إنشاءات، باستثناء حالات القوة القاهرة والظروف الطارئة.

- للمستثمر حرية تنظيم آلية إدارة واستثمار المعارض، واختيار المستأجرين من الباطن، وتحديد الأغراض التجارية في حدود ما تم الاتفاق عليه، وتحديد الأجرة من الباطن.
- إزالة السور الخارجي لموقع المشروع والذي يقع على واجهة طريق مكة الهدا والخاص بالجامعة ونقله إلى الحدود الداخلية للموقع والمشاركة مع الجامعة لتحقيق أقصى استفادة ممكنة
- نقل الطريق الدائري الداخلي للجامعة الواقع ضمن الموقع إلى الداخل حسب ما هو محدد بالمخطط العام مع نقل كافة الأعمال اللازمة لذلك من أعمال بنية تحتية وخلافه إلى الطريق المستحدث.

القسم العاشر: الملحقات

1. ملحق (1): نموذج خطاب تقديم العرض.
2. ملحق (2): نموذج معاينة موقع.
3. ملحق (3): جدول الدفعات والأسعار.
4. ملحق (4): التفاصيل الفنية والموقع الجغرافي.
5. ملحق (5): وثيقة العقد.

ملحق رقم (1): نموذج خطاب تقديم العرض

يقدم الخطاب على مطبوعات مقدم العرض على النحو التالي

الرقم: (رقم خطاب العرض)
التاريخ: (هجري / ميلادي)السادة/ شركة وادي مكة للتقنية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاتهالمحترمين
وبعد

إشارة إلى الفرصة الخاصة باستثمار موقع الشريط التجاري بجامعة أم القرى وذلك، بهدف الانتفاع والاستثمار بالموقع المذكور لمدة (حسب العرض المقدم)، فإن المتنافس الموقع أدناه يبدي استعداده للانتفاع والاستثمار بالموقع بغرض تمويله وتنفيذه و تشغيله وصيانته ويقر بأنه تم دراسة وثائق الفرصة وشروطها دراسة فنية وواقعية بعد تقييمه لكافة الأوضاع والظروف العامة والمحلية التي يمكن أن يصادفها والتي لها تأثير على تكاليف العمل، ويتعهد بتنفيذ كافة التزاماته الأخرى المنصوص عليها في مستندات العرض طبقاً لشروط الكراسة وذلك بقيمة إجمالية مقدارها:

الإجمالي رقماً وكتابة شاملاً قيمة الضريبة المضافة

وذلك للانتفاع والاستثمار بموقع الشريط التجاري للغرض السابق لمدة (حسب العرض المقدم)، ويقر الموقع أدناه بأن هذا العرض يشكل عرضاً ثابتاً من جانبه للشركة، وأنه لا يجوز له سحبه بعد الموعد المحدد لفتح مظاريف العروض وحتى إتمام الترسية أو إخطار المتنافسين بإلغاء المنافسة أيهما أقرب.

كما يقر بأن مبلغ القيمة الإجمالية المدون بهذا الخطاب مطابقة للقيمة الإجمالية المدونة في جدول الدفعات والأسعار، وأن الفئات الواردة بالجدول شاملة لجميع ما يتحمله المستثمر من المصاريف والالتزامات أي كان نوعها وبأنه قد اطلع على كافة الشروط والأحكام الواردة بوثائق الفرصة وما يرتبط بذلك من أحكام وأنظمة. كما يقر بأنه قام بزيارة موقع المشروع وتعرف بنفسه على موقع وطبيعة العمل ووقف على جميع الظروف والأحوال العامة والخاصة المحيطة بالاستثمار أو التي يمكن أن تؤثر بأي حال على أدائه وأنه قد راعى كافة هذه الظروف في تحديده لكافة الأسعار والدفعات الواردة بعطائه وأنه لا يحق له الرجوع على الجهة بأي تكاليف إضافية على قيمة العقد الإجمالية أو المطالبة بأي تعويضات عن أي أخطاء أو تقصير يكون قد وقع من جانبه في ذلك.

كما يقر بموافقتة بأن البيانات المقدمة مع عرضه والمطلوب اعتبارها جزء لا يتجزأ من العقد الناشئ عن هذا العرض قد تم اعتبارها كذلك. كما يقر أن مدة صالحية هذا العرض هي (90) يوماً من تاريخ فتح عروض المنافسة. ويؤكد بأنه قدم ضمان بنكي بنسبة (1%) من إجمالي مبلغ العقد ساري خلال المدة المحددة في الكراسة وفي حال الفوز بالفرصة يتعهد بتقديم ضمان بنكي يساوي (5%) من إجمالي قيمة العقد ساري حتى انتهاء العقد وتسليم العقار صادر من بنك سعودي محلي مع العرض.

الاسم:

الختم الرسمي:

التوقيع:

الصفة الرسمية:

ملحق رقم (2): نموذج معاينة موقع

	اليوم
	التاريخ
	رقم الكراسة/ الفرصة
	اسم المشروع
	الشركة/ المؤسسة

1- وصف الموقع:

يقع موقع الانتفاع في فضاء بواجهة المدينة الجامعية لجامعة أم القرى بالعابدية في مكة المكرمة، وذلك وفق المخطط المرفق في ملحق رقم (3)، وتبلغ مساحته الإجمالية (236,998.5 م²)، حيث يقع على واجهة طريق الأمير سلطان بن عبد العزيز - طريق الهدا ويتخلله مسار داخلي لتصريف السيول والأمطار.

2- إقرار:

يشهد قسم إدارة الأملاك في شركة وادي مكة للتقنية بأن ممثل الشركة/ المؤسسة الموضحة أعلاه قد قام بمعاينة العقار محل المشروع معاينة تامة نافية للجهالة، ووقف ميدانياً على الحالة الراهنة للأرض، وقيّم الظروف المحيطة بالموقع، كما تم الاطلاع على الاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع، وبناءً على ذلك، يقر المعين بأنه على دراية تامة بجميع المتطلبات والأنظمة ذات الصلة، وعليه لا يحق له مستقبلاً الادعاء بوجود أي جهل أو نقص في المعلومات المتعلقة بالموقع، أو نظام البناء، أو الأعمال المرتبطة به.

3- ملحوظة:

تعد هذه الزيارة معاينة أولية للموقع، ولا تعتبر إشعاراً بالترسية أو محضر بدء للأعمال.

ممثل الجهة الراغبة بالتقديم (المعائن)

ممثل شركة وادي مكة للتقنية

الاسم:

الاسم:

التوقيع:

التوقيع:

الصفة الرسمية:

الصفة الرسمية:

ملحق رقم (3): جدول الدفعات والأسعار

السنة التعاقدية	بيان الدفعات	المبلغ (رقماً)	المبلغ (كتابة)
السنة الأولى			
السنة الثانية			
السنة الثالثة			
السنة الرابعة			
السنة الخامسة			
السنة السادسة			
السنة السابعة			
السنة الثامنة			
السنة التاسعة			
السنة العاشرة			
السنة الحادية عشر			
السنة الثانية عشر			
السنة الثالثة عشر			
السنة الرابعة عشر			
السنة الخامسة عشر			
السنة السادسة عشر			
السنة السابعة عشر			
السنة الثامنة عشر			
السنة التاسعة عشر			
السنة العشرون			
السنة الحادية والعشرون			
السنة الثانية والعشرون			
السنة الثالثة والعشرون			
السنة الرابعة والعشرون			
السنة الخامسة والعشرون			
الإجمالي (بدون ضريبة القيمة المضافة)	رقماً	كتابة	
	رقماً	كتابة	
السعر الإجمالي (شامل ضريبة القيمة المضافة)	رقماً		
	كتابة		
نسبة مشاركة الأرباح (%) (اختياري)	رقماً		
	كتابة		

* على أن تتضمن القيمة الإيجارية السنوية زيادة بنسبة (5%) كل خمسة سنوات.

ملحق رقم (4): التفاصيل الفنية والموقع الجغرافي



مكة المكرمة، العابدية، طريق
الأمير سلطان بن عبد العزيز،
جامعة أم القرى

الموقع
و
المساحة

المساحة 236,998 متر مربع

الموقع على خريطة جوجل (رابط)



صورة جوجل



رسم المصور الجوي
مقياس الرسم 1/10000
AJ-31-32






الحد الجديد
النموذج القديم

مقياس الرسم 1/10000

إقرار
جرى الوقوف على الطبيعة من قبل مساح مكتب
التصميم المصرية للإستشارات الهندسية وأتضح الآتي
1- نوعية المك: زراعي مكاني أخرى
2- المك يطبق على الطبيعة حدا و ذرعا و على مسؤولية المكتب.
3- قرار التحديد: مطابق غير مطابق لا يوجد عشوائي
4- تم الربط بأقرب نقطة ثابتة للموقع من واقع الطبيعة وتم توضيحها
على الرسم أدناه.
5- مشتتات الموقع كالتالي: أرض تابعة لجامعة أم القرى بالعابدية
6- طبيعة الأرض: جبلية منبسطة وادي يوربعها خدمات ظاهرة
7- الأرض على الطبيعة: ميترية غير ميترية عشوائي
8- المخطط على الطبيعة: منفذ غير منفذ عشوائي
9- تتداخل مع الملكيات المجاورة: لا يوجد يوجد (مع التوضيح)
10- تم توضيح الموقع من عدة زوايا بصور فوتوغرافية وجعل أدناه.
11- تم الرفع المساحي بمعرفة المكتب الهندسي وتصميمه بالحدود
البيانات مساح المكتب مدير المكتب
الاسم م/ محمود مضي م/ ماهر علي الشريف
التوقيع
تاريخ التوقيع: 14/11/1444هـ
موجب التنظيم الحدود بموجب المك الحدود بموجب الطبيعة

المساحة	رقم اللوحة	رقم المسك	الموقع	المستوع	رقم المساحة	بلدية
133998.00 م ²	AJ-31-32	في	عشوائي	جامعة أم القرى - شركة وادي مكة	2359501.7672	العزيفية الفرعية

المساحة	رقم اللوحة	رقم المسك	الموقع	المستوع	رقم المساحة	بلدية
133998.00 م ²	AJ-31-32	في	عشوائي	جامعة أم القرى - شركة وادي مكة	2359501.7672	العزيفية الفرعية

الأحداثيات	رقم	شماليات	شرقيات	رقم	شماليات	شرقيات
598849.1300	35	2359147.8029	598846.4998	18	598084.8623	2359501.7672
598839.9158	36	2359159.6607	598893.5836	19	598089.8502	2359502.4000
598824.9163	37	2359160.3818	599560.0980	20	598106.8607	2359495.1552
598428.2185	38	2359368.5450	599822.9110	21	598123.4947	2359488.8477
598371.1248	39	2359378.2708	599847.1319	22	598148.0807	2359489.0021
598316.5634	40	2359358.8458	599848.1727	23	598170.2257	2359483.0000
598164.3844	41	2359229.8321	599845.2519	24	598181.7932	2359488.6791
598147.6413	42	2359227.3050	599636.7938	25	598209.8527	2359495.4199
598132.6256	43	2359235.0879	599586.7900	26	598231.3563	2359505.6842
598102.5427	44	2359270.5465	599560.3398	27	598247.1475	2359513.8586
598071.2480	45	2359337.1056	599550.0026	28	598289.3859	2359521.9465
598059.8486	46	2359409.7680	599532.7941	29	598286.8414	2359525.1534
598061.3751	47	2359422.4780	599487.4170	30	598304.5572	2359524.4398
598060.5096	48	2359435.2482	599286.5115	31	598327.0813	2359517.1230
598074.4726	49	2359438.5685	599293.1701	32	598349.0670	2359508.1056
598080.5233	50	2359451.6082	599283.2839	33	598384.6154	2359500.4295
	51	599253.7362	2358893.8120	34	598407.1921	2359479.4105

ملحق رقم (5): العقد

انظر الملف المرفق