

كراسة الشروط ومواصفات لاستئجار عقار للجهات الحكومية

اسم المنافسة: استئجار مبنى لمركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية

رقم الكراسة: PT-09-2023

تاريخ طرح الكراسة: الأربعاء / ١٩-٠٧-٢٣ م / الرياض



No. : : الرقم

Date : : التاريخ

Encl : : المرفقات

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

الفهرس

٤	.....	القسم الأول: مقدمة
٤	.....	١. تعريفات
٤	.....	٢. تعريف عن المنافسة
٤	.....	٣. المواعيد المتعلقة بالمنافسة
٥	.....	٤. أهلية مقدمي العروض
٥	.....	٥. السجلات والترخيص النظامية
٦	.....	٦. متطلبات العقار
٧	.....	٧. ممثل الجهة الحكومية
٧	.....	٨. مكان التسليم
٧	.....	٩. النظام الواجب التطبيق
٧	.....	القسم الثاني: الأحكام العامة
٧	.....	١٠. المساواة والشفافية
٨	.....	١١. تعارض المصالح
٨	.....	١٢. السرية وإفشاء المعلومات
٨	.....	١٣. ملكية وثائق المنافسة
٨	.....	١٤. حقوق الملكية الفكرية
٨	.....	١٥. الاستبعاد من المنافسة
٨	.....	١٦. إلغاء المنافسة وأثره
٩	.....	١٧. التفاوض مع أصحاب العروض
٩	.....	١٨. التضامن
٩	.....	١٩. عدم الالتزام بالتعاقد
٩	.....	٢٠. الموافقة على الشروط
١٠	.....	القسم الثالث: إعداد العروض
١٠	.....	٢١. لغة العرض
١٠	.....	٢٢. العملة المعتمدة
١٠	.....	٢٣. صلاحية العروض
١٠	.....	٢٤. تكلفة إعداد العروض
١٠	.....	٢٥. الإخطارات والمراسلات
١٠	.....	٢٦. ضمان المعلومات
١٠	.....	٢٧. الأسئلة والاستفسارات
١١	.....	٢٨. وثائق العرض الفني
١١	.....	٢٩. وثائق العرض المالي
١١	.....	٣٠. كتابة الأسعار
١١	.....	٣١. جدول الدفعات
١١	.....	٣٢. الضرائب والرسوم
١١	.....	٣٣. متطلبات تنسيق العروض

١٢	القسم الرابع: تقديم العروض	٣٤
١٢	آلية تقديم العروض	٣٥
١٢	التسليم المتأخر	٣٦
١٢	تمديد فترة تلقي العروض وتأجيل فتحها	٣٧
١٢	الانسحاب	٣٨
١٢	فتح العروض	القسم الخامس: تقييم العروض
١٣	سرية تقييم العروض	٣٩
١٣	معايير تقييم العروض	٤٠
١٣	تصحيح العروض	٤١
١٤	فحص العروض	٤٢
١٤	الإعلان عن نتائج المنافسة	٤٣
١٤	فترة التوقف	٤٤
١٤	القسم السادس: متطلبات التعاقد	٤٥
١٤	إخطار الترسية	٤٦
١٥	التعاقد	القسم السابع: الملحقات
١٥	أولاً: ملحق (1): خطاب تقديم العروض	٤٧
١٥	ثانياً: ملحق (2): جدول الكميات والأسعار	٤٨

١ تعريفات

المصطلح	التعريف
الجهة الحكومية	مركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية
الهيئة	الهيئة العامة لعقارات الدولة
المتنافس	مقدم العرض أو المشارك في المنافسة الراغب في تقديم العرض.
المنافسة	تشمل جميع إجراءات ووثائق طلب تقديم العروض من قبل الجهة الحكومية ومقدمي العروض حتى الترسية.
النظام	نظام استئجار الدولة للعقار
اللائحة التنفيذية	اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار
المفردات والجمع	تدل الكلمات الواردة بصيغة المفرد على ذات المدلول بصيغة الجمع ويكون العكس صحيحاً أيضاً إذا تطلب سياق النص ذلك.
البوابة	البوابة الإلكترونية المعتمدة من الهيئة لعمليات استئجار الجهات الحكومية للعقار

٢ تعريف عن المنافسة

منافسة عامة تدعو من خلال مركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية مؤجري العقارات المحتملين إلى تقديم عروضهم لتأجير مبنى لمركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية.

٣ المواعيد المتعلقة بالمنافسة

يتم اتباع كافة المواعيد المتعلقة بالمنافسة حسب الجدول أدناه، وفي حال تعطل البوابة لأسباب تقنية لمدة لا تزيد على ثلاثة أيام متصلة فيتم تمديد مدة تنفيذ الإجراءات لمدة تماثل مدة تعطل البوابة وذلك على النحو المبين المادة السادسة عشرة من اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة للعقار. وإن استمر العطل التقني لمدة تزيد على ثلاثة أيام متصلة تعين تنفيذه بشكل ورقي، على أن ترفع الجهة الحكومية ما تم عمله من إجراءات إلى البوابة فور زوال العطل.

المرحلة	تاريخ الاستحقاق
إرسال الأسئلة والاستفسارات	عبدالله محمد الزايد أخصائي عقود +٩٦٦ ٤٦٣٨٠٨٠ / ٤٣٤ +٩٦٦ ٤٦٣٨٠٩٠ procurement@psdsarc.org.sa
تقديم العروض	٢٠٢٣/٠٧/١٩ م
فتح العروض	٢٠٢٣/٠٨/٠٦ م
الترسية	وفق إجراءات نظام استئجار الدولة للعقار ولائحته التنفيذية
التعاقد	خلال ٣٠ يوم من اعلان الفائز وبعد انتهاء فترة التظلم

No. : : الرقم
Date : : التاريخ
Encl : : المرفقات

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

- تُقدم العروض عبر البوابة في ملفين إلكترونيين مشفرين، أحدهما يتضمن العرض الفني والآخر العرض المالي.
- تُقدم العروض في الموعد المحدد لقبولها، ولا يجوز قبول العروض التي تقدم بخلاف ذلك.
- تكون مدة سريان العروض (تسعين) يوماً على الأقل من التاريخ المحدد لفتحها.
- تُقدم العروض باللغة العربية، ويمكن تقديم العروض أو أجزاء منها بلغة غير العربية بشرط تقديم ترجمة معتمدة للغة العربية.
- إذا تعذر تقديم العروض عبر البوابة وفقاً لأحكام المادة (التاسعة والعشرين) من اللائحة التنفيذية، جاز تقديمها في مظايف موقعة بالبريد المسجل، أو تسليمها للجهة الحكومية في المكان المحدد لاستقبال العروض وفق البنود ٧ و ٨ من كراسة هذه المنافسة مع أخذ إيصال يبين فيه تاريخ وساعة التسليم.

٤ أهلية مقدمي العروض

لا يجوز المشاركة في المنافسة للأشخاص المشار إليهم فيما يلي:
أولاً: منسوبي الهيئة أو الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار الواردة في الفقرة (٦) من المادة (السادسة) من النظام، وهم الموظفون أو العاملين بصفة دائمة لدى الهيئة أو الجهة الحكومية دون غيرهم.
ثانياً: تعارض المصالح وفقاً للمادة (الثانية عشرة) والمادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية.
ثالثاً: من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم، بما في ذلك من صدر بمنع التعامل معهم حكم قضائي أو قرار من جهة مخولة بذلك نظاماً، حتى تنتهي مدة المنع.
رابعاً: المفلسون، أو من ثبت إعسارهم، أو من صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة القضائية.
خامساً: الأشخاص الطبيعيون أو الاعتباريون الذين صدر بشأنهم قرار بافتتاح إجراءات التصفية أو التصفية الإدارية أو التصفية لصغار المدينين.

٥ السجلات والتراخيص النظامية

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

- أولاً: الهوية الوطنية أو السجل التجاري.
- ثانياً: وثيقة تسجيل ملكية العقار، بالإضافة إلى سند حق الاستغلال إذا كان مقدم العرض حائزاً حق استغلال العقار.
- ثالثاً: تقرير صادر من جهة معتمدة يثبت سلامة المبنى وأنظمته.
- رابعاً: تراخيص السلامة من الدفاع المدني وفق فئة ونوع المبنى.
- خامساً: رخصة إتمام البناء.
- سادساً: المخططات والرسومات الهندسية للعقار.

٦ متطلبات العقار

المتطلبات	التوضيح
شروط ومواصفات العقار المراد استجاره	<ul style="list-style-type: none"> • ان يكون على شارع رئيسي • أن لا يكون في حدود نطاق سكني • سهولة الدخول والخروج من الموقع • أن تتوفر في المبنى جميع الخدمات (ماء، كهرباء، هاتف، ألياف ضوئية، صرف صحي) • أن يكون المبنى حديثاً ولم يمض على إنشائه أكثر من (٣) ثلاث سنوات • ان لا يكون المالك أحد منسوبي مركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية • أن يكون المبنى قابل لإنشاء معامل الأبحاث • أن لا يكون مشتركاً مع الغير • أن يتوفر على الأقل عدد ٢ مصاعد في المبنى • أن يكون المبنى مجهزاً بنظام تكييف كامل • لا يقل مستوى التشطيبات عن فئة (ب) أعلى من المتوسط • يحتوي على مواقف لا تقل عن ٧٥ موقف • مجهز بنظام ائذار الحريق • مجهز بنظام إطفاء الحريق
المنطقة	الرياض
المدينة / المحافظة / المركز	الرياض
حدود المنطقة المراد الاستجار بها	شمال منطقة الرياض
نوع العقار والغرض من الاستجار	مبنى اداري ومعامل أبحاث
المساحة	لا تقل عن ٣٠٠٠ م ^٢ ولا تزيد عن ٦٠٠٠ م ^٢
مدة الاستجار المطلوبة	٣ سنوات قابلة للتجديد
الاشتراطات والتراخيص	<p>تقرير صادر من جهة معتمدة يثبت سلامة المبنى وأنظمته</p> <p>شهادة دفاع مدني</p> <p>رخصة البناء</p> <p>وثيقة تسجيل ملكية العقار، بالإضافة إلى سند حق الاستغلال</p> <p>المخططات والرسومات الهندسية للعقار</p>

No. : الرقم :

Date : التاريخ :

Encl : المرفقات :

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

٧ ممثل الجهة الحكومية

يتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور أدناه في حال تعذر استخدام البوابة الإلكترونية.

معلومات اتصال ممثل الجهة الحكومية	
الاسم	عبدالله محمد الزايد
الوظيفة	أخصائي عقود
الهاتف	+٩٦٦ ٤٦٣٨٠٨٠ / ٤٣٤
الفاكس	+٩٦٦ ٤٦٣٨٠٩٠
البريد الإلكتروني	procurement@psdsarc.org.sa

٨ مكان التسليم

يتم تسليم العروض وجميع ما يتعلق بالمنافسة لممثل الجهة الحكومية في العنوان المذكور أدناه في حال تعذر تسليم العروض من خلال البوابة الإلكترونية.

مكان تسليم العروض	
العنوان	الرياض - ٣٠٧٥ أنس بن مالك، حي الياسمين
المبنى	١
الطابق	الثاني
الغرفة/اسم الإدارة	إدارة المشتريات والإمداد
وقت التسليم	١٢:٠٠ ظهراً

٩ النظام الواجب التطبيق

تخضع هذه المنافسة لنظام استئجار الدولة للعقار الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٣٦) وتاريخ ٢٨/١٢/١٤٤٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة رقم (ق/٢/١٦/٢٠٢٢) وتاريخ ٠٤/٠٦/١٤٤٤هـ.

القسم الثاني: الأحكام العامة

١٠ المساواة والشفافية

على الهيئة اطلاع كافة المتنافسين على المعلومات ذات العلاقة بالمنافسة بما يمكنهم من تقييم المتطلبات العامة قبل الحصول على وثائق المنافسة، وتقديم الإيضاحات والبيانات اللازمة خلال تقديم العروض وتلتزم الهيئة بعدم التمييز بين المتنافسين في أي مما سبق. كما سيتم إخطار كافة المتقدمين للمنافسة بأي تغيرات تطرأ على المنافسة عبر البوابة الإلكترونية وإذا تعذر ذلك فعن طريق البريد الرسمي أو البريد الإلكتروني على النحو المبين بأحكام النظام واللائحة التنفيذية.

١١ تعارض المصالح

يلتزم المنافس بإبلاغ الجهة الحكومية والإفصاح كتابة عن أي حالة تعارض في المصالح أو أي مصلحة خاصة نشأت أو ستنشأ أو قد تنشأ عن أي تعامل يكون مرتبطاً بأنشطة الجهة الحكومية، وذلك وفقاً للمادة (الثانية عشرة) والمادة (الثالثة عشرة) من اللائحة التنفيذية.

١٢ السرية وإفشاء المعلومات

يلتزم المنافسون بعدم إفشاء أي بيانات أو رسومات أو وثائق أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواء 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 الجهة الحكومية، كما لا يجوز للمنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الجهة الحكومية مسبقاً.

١٣ ملكية وثائق المنافسة

أولاً: تعود ملكية وثائق المنافسة وجميع نسخها للمهينة ويجب على المنافسين إتلاف تلك الوثائق وجميع نسخها عند طلب الهيئة ذلك.

ثانياً: حقوق الطبع والنشر لأي وثائق ومواد مقدمة من الهيئة أو الجهة الحكومية ضمن هذه المنافسة مملوكة للجهة، 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 الهيئة. وتجب إعادة جميع الوثائق التي قدمتها الهيئة فيما يتعلق بطلب تقديم العروض عند الطلب، دون الاحتفاظ بأي نسخ من قبل مقدم العرض أو أي شخص آخر.

١٤ حقوق الملكية الفكرية

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

١٥ الاستبعاد من المنافسة

يحق للجهة استبعاد أي عرض اجتاز التقييم الفني بسبب زيادة سعره عن الحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار الذي تحدده الهيئة، كما يستبعد العرض الذي يكون مبنياً على تخفيض نسبة مئوية أو قدر معين من أقل العروض، إضافة إلى حالات الاستبعاد المنصوص عليها في لائحة النظام.

١٦ إلغاء المنافسة وأثره

أولاً: للجهة الحق في إلغاء المنافسة قبل الترسية في الحالات الآتية:

- إذا لم تضع الهيئة أسعار تقديرية للمنافسة.
- إذا زادت الأسعار المقدمة عن القيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار.
- إذا كان في وثائق المنافسة خطأ جوهري لا يمكن تداركه.
- إذا اتخذ إجراء مخالف لأحكام النظام أو اللائحة لا يمكن تصحيحه.
- إذا كانت هناك مؤشرات واضحة على وجود احتيال أو ارتكاب أي من ممارسات الفساد، مثل وجود تواطؤ بين المنافسين أو أطراف لهم صلة بالمنافسة على نحو لا يمكن معه ترسية المنافسة بما يتفق مع أحكام النظام واللائحة.
- إذا خالفت جميع العروض وثائق المنافسة.
- إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

ثانياً: تعاد قيمة وثائق المنافسة إلى أصحاب العروض إذا تم إلغاء المنافسة، في الحالات التالية:

المملكة العربية السعودية - ٣٠٧٥ أنس بن مالك - حي الياسمين - رقم الوحدة ١ - الرياض ١٣٣٢٢ - ٨٢٦١ - هاتف: ٨٠٠-٨٢٦١-١٣٣٢٢
Kingdom of Saudi Arabia - 3075 Anas Ibn Malik - Al Yasmeen Dist. Unit No. 1- Riyadh 13322 - 8261 - Tel : +966 11 4638080 - Fax: +966 11 4638090

No. : الرقم :

Date : التاريخ :

Encl : المرفقات :

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

- أ. وجود أخطاء جوهرية في وثائق المنافسة.
- ب. مخالفة إجراءات المنافسة لأحكام النظام أو اللائحة التنفيذية.
- ج. إذا اقتضت المصلحة العامة الغاء المنافسة.
- د. ارتكاب أي من المخالفات، الواردة في الفقرة (٥) من المادة (التاسعة والأربعون) من اللائحة، وذلك لمن لا علاقة له بتلك المخالفات من المتنافسين.
- هـ. ارتفاع أسعار العروض عن المبالغ المعتمدة.
- و. ولا تعاد قيمة وثائق المنافسة إذا كان الإلغاء بعد فتح المظاريف إلا لمن تقدم بعرضه للمنافسة.
- ز. وفي حال تم تمديد تلقي العروض للمرة الثانية، وأبدى المشتري عدم رغبته في الاستمرار في المنافسة تعاد له قيمة وثائق المنافسة.

١٧ التفاوض مع أصحاب العروض

يحق للجهة التفاوض في حال ارتفاع أسعار العروض عن الحد الأعلى للقيمة الإجمالية المتوقعة للاستئجار أو القيمة التأجيرية العادلة التي تحدد وفق أحكام المادة (الحادية والأربعون) من اللائحة مع مراعاة ما يلي:

أولاً: يحدد السعر المناسب بما يتفق مع الأسعار السائدة في السوق.

ثانياً: تتم الكتابة لصاحب العرض الفائز، بطلب تخفيض عرضه للسعر المحدد. وفي حال رفضه فإنه يتم الانتقال للعرض الذي يليه في الترتيب وهكذا.

ثالثاً: تتم الترسية على صاحب العرض الذي يصل سعره إلى المبلغ المحدد أو المطلوب.

رابعاً: إذا لم يتم الوصول إلى السعر المحدد من قبل لجنة فحص العروض، يكون إلغاء المنافسة بتوصية من لجنة فحص العروض إلى صاحب الصلاحية بالإلغاء؛ والذي يتوجب عليه في تلك الحالة إلغاءها.

١٨ التضامن

يجوز للمتنافسين التضامن فيما بينهم لتقديم العروض على أن تتوافر الشروط الآتية:

أولاً: أن يتم التضامن قبل تقديم العرض بموجب اتفاقية تضامن مبرمة بين المتنافسين ومصدقة من الغرفة التجارية ومن الجهات المخولة بالتوثيق.

ثانياً: أن يحدد في الاتفاقية قائد التضامن كممثل قانوني أمام الجهة الحكومية لاستكمال إجراءات التعاقد وتوقيع العقد والمراسلات والمخاطبات.

ثالثاً: أن يوضح في الاتفاقية العقارات التي سيتقدم بها كل طرف من أطراف التضامن.

رابعاً: أن تنص اتفاقية التضامن على التزام ومسؤولية المتضامين مجتمعين أو منفردين عن تنفيذ كافة الالتزامات في المنافسة.

خامساً: أن يختتم العرض وجميع وثائقه ومستنداته من جميع أطراف التضامن.

سادساً: تقدم اتفاقية التضامن مع العرض وجميع وثائقه ومستنداته.

سابعاً: لا يجوز لأي طرف من أطراف التضامن التقدم للمنافسة بعرض منفرد أو التضامن مع منافس آخر.

ثامناً: لا يجوز تعديل اتفاقية التضامن بعد تقديمها إلا بموافقة الجهة الحكومية.

١٩ عدم الالتزام بالتعاقد

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

٢٠ الموافقة على الشروط

يعتبر المتنافس موافقاً على كافة شروط ومواصفات وأحكام المنافسة من خلال مشاركته في عملية تقديم العروض. ويستبعد العرض المخالف لذلك إلا في الحالات التي تكون المخالفة شكلية وغير مؤثرة.

القسم الثالث: إعداد العروض

٢١ 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.

٢٢ العملة المعتمدة

تعتبر العملة السعودية (الريال السعودي) العملة المعتمدة بكافة التعاملات المتعلقة بالمنافسة ما لم ينص في الشروط الخاصة على عملة أخرى. ويتم الصرف طبقاً للأنظمة واللوائح المتبعة في النظام.

٢٣ صلاحية العروض

يجب أن تكون مدة سريان العروض في هذه المنافسة (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض.

٢٤ تكلفة إعداد العروض

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

٢٥ الإخطارات والمراسلات

تعد البوابة الإلكترونية هي الوسيلة المعتمدة لكافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بالمنافسة، وفي حال تعذر ذلك فيتم التواصل مع ممثل الجهة الحكومية المذكور في الفقرة (٧) من هذه الكراسة.

٢٦ ضمان المعلومات

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

٢٧ الأسئلة والاستفسارات

يمكن للمتنافسين في حال وجود أي استفسارات عن المنافسة، أن يرسلوا استفساراتهم عن طريق البوابة الإلكترونية خلال (١٠) عشرة أيام من تاريخ طرح المنافسة. وتلتزم الهيئة أو الجهة الحكومية بالرد على استفسارات المتنافسين عن طريق البوابة الإلكترونية خلال مدة لا تتجاوز (٧) سبعة أيام من ذلك التاريخ، وفي حال تعذر ذلك فعلى الهيئة أو الجهة الحكومية الرد عن طريق البريد الإلكتروني الرسمي. وعلى الجهة الحكومية بجمع كافة الاستفسارات المقدمة من المتنافسين والإجابة عليها ومشاركتها مع جميع المتنافسين عن طريق البوابة الإلكترونية. كما يمكن للجهة الحكومية تنظيم ورشة عمل لمناقشة كافة الاستفسارات المقدمة والإجابة عليها.

No. : الرقم :

Date : التاريخ :

Encl : المرفقات :

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

٢٨ وثائق العرض الفني

يشمل العرض الفني المتطلبات التالية:

أولاً: وثيقة تسجيل ملكية العقار، بالإضافة إلى سند حق الاستغلال إذا كان مقدم العرض حائزاً لحق استغلال العقار بما يسمح له بتأجيره.

ثانياً: الاشتراطات والتراخيص اللازمة من الجهات المختصة بحسب طبيعة العقار.

ثالثاً: المخططات والرسومات الهندسية اللازمة.

رابعاً: تقرير صادر من جهة معتمدة يثبت سلامة المبنى وأنظمته.

خامساً: معلومات مقدم العرض بما في ذلك اسمه، ورقم هويته أو سجله التجاري -بحسب الحال-.

سادساً: يجب أن تكون الوثائق المشار إليها في الفقرة (١) من هذه المادة سارية المفعول عند فتح العروض.

٢٩ وثائق العرض المالي

يشمل العرض المالي المتطلبات التالية:

أولاً: جدول يوضح نوع العقار ومساحة الأرض ومسطحات البناء والمساحات التأجيرية شاملاً السعر المتري والإجمالي.

ثانياً: جدول الدفعات.

٣٠ كتابة الأسعار

أولاً: يجب على المتنافس تقديم سعره وفقاً للشروط والمواصفات، وألا يقوم بإجراء أي تعديل أو إبداء أي تحفظ عليها، كما يجب ألا يقوم بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، وسيتم استبعاد العرض المخالف لذلك.

ثانياً: تدوين أسعار العرض الإفرادية والإجمالية رقماً وكتابة بالعملة المحلية، ما لم ينص على تقديمها بعملة أخرى.

ثالثاً: 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.

رابعاً: يجوز استبعاد العرض إذا بلغت فئات الأسعار التي جرى عليها التعديل أو المحو أو الطمس أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار، أو من القيمة الإجمالية للعرض.

خامساً: لا يجوز لمقدم العرض ترك أي عقار من العقارات المقدمة للمنافسة دون تسعير.

٣١ جدول الدفعات

يقدم المتنافس جدولاً للدفعات يحدد فيه قيمة الدفعات المطلوبة ونسبتها من قيمة العرض ومرحلة استحقاقها. ويجوز للجهة الحكومية مراجعة جدول الدفعات وتعديله وفق ما تراه مناسباً.

٣٢ الضرائب والرسوم

يجب أن تشمل جميع الأسعار المقدمة من قبل المتنافس كافة التكاليف من ضرائب ورسوم وغيرها من المصاريف بشكل منفصل في العرض المالي، ولا تتحمل الجهة الحكومية أي مصاريف إضافية لم يتم ذكرها في عرض الأسعار.

٣٣ متطلبات تنسيق العروض

أ- حجم الخط ١٢

ب- يقدم المتنافس نسخة إلكترونية من العرض الفني بصيغة (PDF) في وحدة تخزين (USB) ترفق مع العرض الفني.

ج- أن تكون جميع العروض الورقية مغلقة بإحكام، حيث لن يتم استلام العروض في حال وجود ضرر أو عدم إحكام إغلاق الظروف.

القسم الرابع: تقديم العروض

٣٤ آلية تقديم العروض

يقوم المتنافس بتقديم عرضه في الموعد المحدد من خلال البوابة الإلكترونية. وفي حال تعطل البوابة الإلكترونية لمدة تزيد على ثلاثة أيام فيجوز تقديم العروض بشكل ورقي لممثل الجهة الحكومية في الوقت والمكان المحددين ويتم تقديم العروض على النحو الآتي:

أولاً: تقدم العروض بواسطة مظلوفين أو ملفين فني ومالي.

ثانياً: يقدم العرض إلكترونياً بعد أن يدخل المتنافس البيانات المطلوبة عبر البوابة في ملفين مشفرين. ويجوز للمتنافس تقديم عرضه مكتوباً على أوراقه الخاصة، وتكون العبارة في حال الاختلاف بما وضعته الجهة الحكومية من شروط وأحكام في نماذجها المختومة.

ثالثاً: يقدم العرض بموجب خطاب رسمي يوقع من مقدمه أو ممن يملك حق التمثيل النظامي. (مرفق نموذج رقم ١-)

رابعاً: يقدم العرض -وكافة مرفقاته التي تتطلب ذلك- مختوماً بختم مقدمه.

خامساً: تقدم مع العرض الوثائق المذكورة في الفقرة (٢٩) و (٣٠) من هذه الكراسة.

سادساً: في حال تعذر تقديم العروض من خلال البوابة الإلكترونية لأسباب فنية، يتم تقديمها في مظاريف مختومة بواسطة البريد الرسمي، أو تسليمها للجهة الحكومية في المكان المحدد لاستقبال العروض، مع أخذ إيصال يبين فيه تاريخ وساعة التسليم، وعلى الجهة الحكومية رفع العروض التي تقدم ورقياً على البوابة لحفظها في سجلاتها، وذلك بعد فتحها من قبل لجنة فتح العروض.

سابعاً: تعلن أسماء المتنافسين الذين تقدموا بعروضهم في البوابة، وذلك بعد انتهاء موعد تقديم العروض وفتحها.

٣٥ التسليم المتأخر

لا يعتد بأي عرض يصل إلى الجهة الحكومية بعد انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض.

٣٦ تمديد فترة تلقي العروض وتأجيل فتحها

يكون تمديد تلقي العروض وتأجيل فتحها في الأحوال الآتية :

أولاً: إذا انضح عدم استكمال المدة النظامية لتلقي العروض المشار إليها في الفقرة (١) من المادة (الرابعة والعشرين) من اللائحة، تعلن الهيئة عن تمديد مدة تلقي العروض وتأجيل فتحها لاستكمال هذه المدة.

ثانياً: إذا توفرت أسباب مقبولة لتمديد تلقي العروض كما لو اكتشفت أخطاء شكلية في وثائق المنافسة يمكن تصحيحها أو بناءً على طلب مبرر من أغلب المتنافسين أو عند عدم تقديم عروض للمنافسة أو عند تعذر تلقي العروض إلكترونياً .

ثالثاً: يكون الإعلان عن تمديد قبول العروض وتأجيل فتحها وفقاً لما يأتي :

أ- أن يكون قبل نهاية مدة الإعلان .

ب- ألا يتجاوز التمديد المدد المنصوص عليها في الفقرة (١) من المادة (الرابعة والعشرين) من اللائحة.

ج- أن يُبلَّغ المتنافسين بذلك عبر البريد الإلكتروني.

٣٧ الانسحاب

يجوز للمتنافس أن يسحب عرضه قبل الموعد النهائي المحدد لتسليم العروض.

٣٨ فتح العروض

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الرابعة والثلاثون) من اللائحة، تلتزم لجنة فتح العروض بالآتي:

أولاً: أن تفتح العروض في الساعة واليوم المحددين لذلك، ويجب أن يكون فتح العروض في موعد انتهاء مدة تلقي العروض، وفي العروض التي تتضمن ملفين إلكترونيين، تفتح اللجنة الملف الفني فقط بحضور من يرغب من أصحاب العروض.

ثانياً: في حال تقديم العرض في ملفين إلكترونيين، تحال العروض الفنية بعد فتحها، والعروض المالية قبل فتحها، ومحضر اللجنة إلى لجنة فحص العروض.

ثالثاً: إذا لم تتمكن لجنة فتح العروض من القيام بعملها لأسباب مبررة، يؤجل موعد فتح العروض المدة اللازمة والضرورية، ويحدد له موعد آخر يُبلغ به المتقدمون للمنافسة. ولا يجوز في هذه الحالة قبول عروض جديدة أثناء فترة التأجيل.

رابعاً: لا يجوز للجنة فتح العروض أن تستبعد أي عرض أو أن تطلب من أصحاب العروض تصحيح الأخطاء أو تلافي الملاحظات الواردة في عروضهم، كما لا يجوز لها استلام أي عروض أو مظاريف أو خطابات أو عينات يقدمها لها أصحاب العروض أثناء جلسة فتح العروض.

القسم الخامس: تقييم العروض

٣٩ سرية تقييم العروض

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

٤٠ معايير تقييم العروض

المعيار الفني	النسبة	توضيحات
مناسبة موقع العقار لنشاط الجهة الحكومية	٢٠	
فئة التشطيبات	٣٠	فئة التشطيبات (أ، ب، ج، د) أ=٣٠، ب=٢٥، ج=٢٠، د=١٥
مناسبة العقار ومراقبة لمطالبات الجهة الحكومية	٣٠	
عدد مواقف يتناسب مع عدد الموظفين	٢٠	

تتم الترسية على العرض ذو التكلفة/السعر الأقل من العروض التي اجتازت التقييم الفني للجهة الحكومية.

٤١ تصحيح العروض

أولاً: على لجنة فحص العروض مراجعة جداول الأسعار الواردة في العرض -سواء في مفرداتها أو مجموعها- وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.

ثانياً: إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الجزء -إذا كانت المنافسة تسمح بتجزئة أسعار العقار- وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الجزء، إلا إذا وجدت أخطاء كتابية بين السعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الأجزاء -مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها- فللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.

ثالثاً: يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام المادة (الأربعون) من اللائحة أكثر من (٧٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادة أو نقصاً.

٤٢ فحص العروض

مع مراعاة الأحكام الواردة في المادة (الخامسة والثلاثون) من اللائحة، تلتزم لجنة فحص العروض بالآتي:

أولاً: فحص العروض بحضور جميع أعضاء اللجنة بعد إحالتها من لجنة فتح العروض، وتُعد محضر بذلك.

ثانياً: إثبات محتويات العروض التي فحصتها أو فتحها.

ثالثاً: إعادة العروض المالية الخاصة بالعروض المقبولة فنياً إلى لجنة فتح العروض لفتحها وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة والثلاثين) من اللائحة.

رابعاً: فحص ملف الأسعار التقديرية بعد تلقي اللجنة محضر لجنة فتح العروض للعروض المالية المقبولة فنياً.

خامساً: فحص العروض وفقاً لمعايير التقييم وشروط المنافسة.

٤٣ الإعلان عن نتائج المنافسة

أولاً تعلن الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار عن العرض الفائز في البريد الإلكتروني وتبلغ صاحبه بذلك، على أن يتضمن الإعلان -بحد أدنى- المعلومات الآتية:

أ- معلومات المنافسة.

ب- معلومات صاحب العرض الفائز.

ج- معلومات العقار.

د- القيمة الإجمالية لعقد الاستئجار.

هـ- مدة عقد الاستئجار.

ثانياً: يبلغ المتنافسون الآخرون بنتائج المنافسة، وأسباب استبعادهم بما في ذلك الدرجات الفنية لعروضهم.

ثالثاً: تُنشر نتائج وبيانات المنافسات عبر البريد الإلكتروني لكل منافسة على حدة في مدة لا تتجاوز (ثلاثين) يوماً من التعاقد بحد أقصى، على أن تشمل ما يأتي:

و- اسم المتعاقد ونوع العقد.

ز- مدة العقد وقيمه.

ح- نوع العقار وموقعه.

٤٤ فترة التوقف

أولاً: تلتزم الجهة الحكومية بعد صدور قرار الترسية والإعلان عنه، بمدة توقف لا تقل عن (خمسة) أيام عمل ولا تزيد على (عشرة) أيام عمل، لا يجوز فيها اعتماد

الترسية وتوقيع العقد؛ وذلك لتمكين المتنافسين من التظلم من قرار الترسية عبر البريد الإلكتروني. ويعلن عن مدة التوقف في البريد الإلكتروني.

ثانياً: لا يجوز قبول أي تظلم بعد انتهاء مدة التوقف.

ثالثاً: لا يعد قرار الترسية نافذاً حتى تنتهي مدة التوقف، ويبيت في التظلمات -إن وجدت-

القسم السادس: متطلبات التعاقد

٤٥ إخطار الترسية

تقوم الجهة الحكومية بإرسال خطاب الترسية للمتنافس / المتنافسين الفائزين عن طريق البريد الإلكتروني، ويتضمن الخطاب العقار أو العقارات المطلوبة، والقيمة،

وفترة التعديلات ان وجدت وتاريخ بداية العقد، على أن قرار الترسية لا يرتب أي التزام قانوني أو مالي على الجهة الحكومية إلا بعد توقيع العقد من جميع الأطراف.

٤٦ التعاقد

أولاً: يجوز أن ينص في العقد على منح الجهة الحكومية مدة لتجهيز المبنى وإجراء التعديلات عليه بما يراعي حاجتها الفعلية لذلك، ولا تحسب هذه المدة من مدة العقد.
ثانياً: تدفع الجهة الحكومية الأجرة على دفعات متساوية وذلك بداية كل سنة إيجارية من مدة العقد.
ثالثاً: تعد الجهة الحكومية محضراً عن حالة العقار المستأجر خلال الأيام (العشرة) الأولى من تاريخ استلام العقار يثبت حالته وقت الاستلام، ويوقع المحضر المؤجر، بالإضافة لممثل عن الجهة الحكومية.

القسم السابع: الملحقات

أولاً: ملحق (1): خطاب تقديم العروض
ثانياً: ملحق (2): جدول الكميات والأسعار

ملحق رقم (١)

خطاب تقديم العروض (يرفق ضمن وثائق العرض المالي)

المحترمين

السادة/ مركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى المنافسة العامة رقم PT-09-2022 والخاصة باستئجار مبنى مركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية، وعليه يسرنا نحن

(.....)

تقديم عرضنا المالي لتنفيذ الأعمال والخدمات المطلوبة استجابة للمنافسة المذكورة حسب الجدول أدناه، وذلك حسب الشروط والمواصفات والكميات والالتزامات والتعهدات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمنافسة والمحلقات والنماذج المرفقة معها،

وصالحاً لمدة (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح العروض، وذلك بعد أن فحصنا وأدركنا طبيعة الأعمال والخدمات المطلوبة وظروف التنفيذ المحيطة بها، كما نقر بأن المركز لن يتحمل أي أخطاء أو تقصير من جانبنا في إعداد هذا العرض.

المبلغ (كتابة)	المبلغ (رقماً)	القيمة
		القيمة الإجمالية للعرض
		مبلغ التخفيض
		القيمة الإجمالية النهائية للعرض (بعد إضافة التخفيض) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة
		ضريبة القيمة المضافة ١٥٪
		المبلغ الإجمالي (شاملاً ضريبة القيمة المضافة)

اسم الشخص المفوض:

الصفة:

التوقيع:

الختم:

No. : الرقم :

Date : التاريخ :

Encl : المرفقات :

(٧٠١١٠١٥٤٥٥)

ملحق رقم (٢)

جدول الكميات والأسعار (يرفق ضمن وثائق العرض المالي)

م	المواصفات	العدد	السعر الفردي	السعر الإجمالي
١	استئجار مبنى لمركز الأمير سلطان للدراسات والبحوث الدفاعية	١	رقماً: رقماً:	رقماً: رقماً:
			كتابة: كتابة:	كتابة: كتابة:
	الإجمالي		رقماً: كتابة:	
	ضريبة القيمة المضافة ١٥٪		رقماً: كتابة:	
	التكلفة الإجمالية (شاملة ضريبة القيمة المضافة)		رقماً: كتابة:	

مركز الأمير سلطان
للدراستات والبحوث الدفاعية



Prince Sultan Defense
Studies & Research Center

Kingdom of Saudi Arabia - 3075

PSDSARC

إدارة المشتريات والإمداد
Purchasing and Supply Chain Management