

قائمة التدقيق الاسترشادية للجنة فحص عروض مزايدات تأجير العقارات الحكومية واستثمارها

م	البند	نعم	لا	لا ينطبق	غير ذلك (تكتب الملاحظات)
فحص اكتمال وثائق المزايدة					
١	هل تم مراعاة مدد الإعلان الواردة في نظام المنافسات؟ المادة (٣٤) من اللائحة.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٢	في حال لم يتقدم للمزايدة إلا عرض واحد، هل تم إعادة الإعلان مرة أخرى؟ المادة ١٣٦ من اللائحة لعام ١٤٢٧ م.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٣	في حال تم الإعلان مرة أخرى ولم يتقدم إلا عرض واحد، هل تم العرض على صاحب الصلاحية للموافقة على استكمال إجراءات الترسية؟ المادة ١٣٦ من اللائحة لعام ١٤٢٧ م.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٤	هل تم التأكد من اشتغال وثائق المزايدة على شروط ومواصفات التأجير أو الاستثمار، التي ينبغي أن تشمل على كافة المعلومات المتعلقة بالمزايدة، كالشروط العامة للتعاقد، وكميات ونوع الأعمال، والإنشاءات، والتجهيزات، المراد إقامتها في الموقع، ومدة الإيجار أو الاستثمار؟ المادة ١٢٧ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٥	هل تم التأكد من تضمين شروط المزايدة تحمل المستأجر أو المستثمر تكاليف الماء والكهرباء والهاتف، والخدمات التي تقوم بها المدينة، كالنظافة والصيانة والحراسة؟ المادة ١٤٤ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٦	هل تم التأكد من تضمين كراسة الشروط مدد تسديد الأجرة السنوية على أن يكون تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية، أو الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة؟ المادة ١٤١ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٧	هل تم التأكد من إدراج نموذج خطاب العرض ضمن وثائق المزايدة؟				(يوضح الإجراء المطلوب)
٨	هل تم التأكد من وجود تقدير للحد الأدنى للأجرة أو عوائد الاستثمار قبل الإعلان عن المزايدة وأن اللجنة الفنية المختصة في التقدير قد استوفت جميع الأعمال التي تضمن الوصول إلى قيمة تقديرية مقاربة للأسعار السائدة؟ المادة ١٢٩ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
٩	هل تم التأكد من إرفاق نسخة لكراسة الشروط ومواصفات؟				(يوضح الإجراء المطلوب)
١٠	هل تم استبعاد العرض الذي لم يرفق معه أصل الضمان البنكي؟				(يوضح الإجراء المطلوب)
١١	هل تم التأكد من تقديم أصحاب العروض ضمان بنكي بنسبة (١٥%) من الأجرة السنوية في مزايدة التأجير؟ المادة ١٣٣ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
١٢	هل تم التأكد من تقديم أصحاب العروض ضمان بنكي بنسبة (٥%) من القيمة الإجمالية للتكاليف الكلية في مزايدة الاستثمار؟ المادة ١٣٣ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)
١٣	هل تم التأكد من أن الضمان البنكي مطابق للاسم التجاري لمقدم العرض؟				(يوضح الإجراء المطلوب)
١٤	هل تم تحديد مناطق الاستثمار في المشاريع الاستثمارية بالتنسيق مع الهيئة العامة لعقارات الدولة المادة ١٢٥ من اللائحة لعام ١٤٢٧ هـ.				(يوضح الإجراء المطلوب)

١٥	في حال كانت المشاريع الاستثمارية كبيرة أو ذات تخصص تقني وفني، هل تم الى جانب الإعلان عن التأجير والاستثمار دعوة المتخصصين في المجال المطروح للاستثمار، وإبلاغ امانة مجلس الغرف التجارية بأنه تم الإعلان عن المزايدة؟ المادة ١٢٦ من اللائحة لعام ١٤٢٧هـ	(يوضح الإجراء المطلوب)
١٦	هل تم تحديد مدة التأجير بخمس سنوات كحد أقصى لمزايدة التأجير دون الاستثمار؟ ١٣٩ من اللائحة لعام ١٤٢٧هـ	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٠	هل تم تحديد مدة الاستثمار بخمس عشرة سنة كحد أقصى للمواقع التي يشترط لاستثمارها القيام ببنائها وتشييدها؟ ١٣٩ من اللائحة لعام ١٤٢٧هـ	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢١	هل تم تحديد مدة الاستثمار بعشرين سنة كحد أقصى للمشاريع الاستثمارية الكبرى، وذلك بعد أخذ موافقة الهيئة العامة لعقارات الدولة؟ ١٣٩ من اللائحة لعام ١٤٢٧هـ	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٢	في حال كان التأجير أو الاستثمار مقابل إنشاء منشآت تؤول ملكيتها للمدينة بعد نهاية العقد هل تم تضمين وثائق المزايدة الآتي: ١. الشروط والمواصفات والمخططات وكميات الأعمال المطروحة للاستثمار. ٢. اعتماد المدينة للتصاميم والمخططات الهندسية التفصيلية للمشروع المعدة من قبل المستثمر، ويحق لها الإشراف على التنفيذ إشرافاً كلياً أو جزئياً. ٣. التزام المستثمر بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد نهاية عقد الاستثمار. ٤. يسلم المستثمر للمدينة المشروع كاملاً بعد انتهاء مدة الاستثمار، ويشمل ذلك المنشآت والمباني والتجهيزات والتأثيث والأجهزة المنقولة من معدات وآليات؟ المادة ١٤٥ من اللائحة لعام ١٤٢٧هـ	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٣	هل تم التأكد من التزام المنافسين بالقائمة الإلزامية للمنتجات الوطنية؟	(يوضح الإجراء المطلوب)
فحص نطاق العمل والشروط الخاصة ومعايير التقييم		
٢٤	هل تم التأكد من خلو الشروط والمواصفات الفنية من الإشارة إلى نوع، أو صنف معين، أو تحديد علامة تجارية، أو اسم تجاري بعينه، أو وضع مواصفات لا تنطبق إلا على مقاولين أو منتجين أو موردين بعينهم؟	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٥	في حال تمت الإشارة إلى علامة تجارية أو اسم تجاري بعينه؛ هل تمت موافقة هيئة كفاءة الانفاق على الإشارة إلى علامة تجارية أو اسم تجاري بعينه في الشروط والمواصفات الفنية؟ وهل تضمنت وثائق المزايدة عبارة "أو ما يعادلها"؟ المادة (٢٢) من النظام والمادة (٢٤) من اللائحة.	(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٦	هل تم التأكد من خلو الشروط والمواصفات من الأخطاء المخافة للنظام واللائحة كاشتراط الحصول على تقييم فني للإمام بكافة الاعمال؟ المادة (٢٢) من النظام.	(يوضح الإجراء المطلوب)
الفحص الفني		
٢٧	في حال نقصان (أو عدم سريان) الأوراق والشهادات النظامية المطلوبة في المزايدة لدى صاحب العرض، هل تم طلب استكمالها خلال مدة لا تتجاوز عشرة أيام؟ المادة (٧٧) من اللائحة.	(يوضح الإجراء المطلوب)

٢٨	هل تم استبعاد العروض التي لم يتم اصحابها خلال المدة الممنوحة لهم باستكمال الوثائق وتجديد الشهادات المنتهية؟ وإذا كانت اللجنة طلبت منه ذلك ولم يقدمها في الوقت المحدد، فهل تم استبعاده ومصادرة ضمانه الابتدائي؟ المادة (٧٧) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٢٩	في حال اشتغال العرض على مخالفات شكلية وغير مؤثرة على قدرة صاحب العرض على الالتزام بالشروط والمواصفات، هل رأت اللجنة عدم استبعاد العرض الذي يحتوي على اختلافات طفيفة لا تغير تغييراً جوهرياً في الشروط والمواصفات المحددة في وثائق المزايدة؟ المادة (٦٤) من النظام والفقرة (٥) من المادة (٧٩) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٠	في حال تقديم المتنافسين عروض بديلة مع عروضهم الأصلية، هل تم التأكد من نص وثائق المزايدة على جواز تقديم المتنافس عرض بديل مع العرض الأصلي؟ وهل تضمنت شروط ومواصفات المزايدة شروط ومواصفات محددة للعرض البديل؟ المادة (٦٣) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣١	هل تم مراجعة جداول الكميات والأسعار الواردة في العرض -سواء في مفرداتها أو مجموعها- وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض؟ المادة (٨١) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٢	هل تم استبعاد العرض الذي قام صاحبه بإجراء تعديل أو إبداء أي تحفظ على الشروط والمواصفات وجدول الكميات والأسعار أو قام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها؟			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٣	في حال تم طلب تقارير فنية من إدارة بعينها أو من لجنة فنية؛ هل تم الاطلاع على تلك التقارير؟			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٤	هل الأوراق والشهادات النظامية المطلوبة في المزايدة مكتملة لدى العرض الأفضل قبل الترسية عليه وأن سجله التجاري أو تراخيصه النظامية تثبت أنه مرخص له في مجال الأعمال المتعلقة بالتأجير أو الاستثمار المعلن عنه؟ الفقرة (أ) من المادة (١٣) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٥	هل تم التأكيد على اللجان الفنية ولجان التحليل أو غيرها من الإدارات المتخصصة بالمنافسات والمشتريات عدم مخاطبة أصحاب العروض في استيضاح أي غموض في عروض المتنافسين إلا عن طريق لجنة فحص العروض؟ المادة (٧٦) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
الفحص المالي				
٣٤	في حال لم تصل اللجنة إلى سعر مناسب في حدود الحد الأدنى للسعر التقديري للأجرة أو عوائد الاستثمار هل تم التوصية بإلغاء المزايدة المادة (٤٧) من النظام والمادة (٨٣) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٥	هل تم الأخذ بالسعر المدون كتابة في حال وجد اختلاف بين السعر المدون رقماً والسعر المدون كتابة؟ المادة (٨١) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٧	هل تم تصحيح الأخطاء الحسابية في العروض؟ (يجوز التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها أكثر من ١٠٪ من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض). المادة (٨١) من اللائحة.			(يوضح الإجراء المطلوب)
٣٩	هل تم التأكد من اشتغال العرض على ضريبة القيمة المضافة؟			(يوضح الإجراء المطلوب)

فحص محضر الترسية				
هل تمت الإشارة إلى محضر تقدير الحد الأدنى للتأجير؟				٤٠
هل تمت الإشارة إلى محضر لجنة فتح عروض المزايدات العامة في التأجير والاستثمار؟				٤١
هل تمت التوصية بالترسية على أفضل العروض الذي انطبقت عليه شروط المزايدة وقدم أعلى قيمة إيجارية أو استثمارية؟				٤٢
هل تمت التوصية بالترسية وفقاً لشروط المزايدة المنصوص عليها في وثائق المزايدة؟				٤٣
هل تضمن المحضر ذكر العروض الأخرى وسبب استبعادها؟				٤٤
هل تمت التوصية باستبعاد العرض الذي كان مبنياً على زيادة نسبة مئوية أو قدر معين لأعلى العروض؟				٤٥
هل تمت التوصية باستبعاد العروض المخالفة للشروط والمواصفات ووثائق المزايدة؟				٤٦
في حال لم يجتاز المزايدة أي من العروض، هل أوصت اللجنة بإلغاء المزايدة؟				٤٧
هل تمت الإشارة إلى قرار تشكيل لجنة فحص العروض في المحضر؟				٤٨
هل تم تدوين توصيات اللجنة في المحضر وبيان الرأي المخالف - إن وجد - وأسباب كل رأي؟				٤٩
هل تم توقيع كامل الأعضاء على المحضر؟				٥٠