



# كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل الفنادق



## كراسة الشروط والمواصفات انشاء وتشغيل وصيانة إدارة وتشغيل فندق

| الصفحة | المحتويات                                                          | م |
|--------|--------------------------------------------------------------------|---|
| ٥      | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | أ |
| ٦      | تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.       | ب |
| ٧      | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ج |
| ٨      | مقدمة                                                              | ١ |
| ١٠     | وصف العقار                                                         | ٢ |
| ١٢     | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ٣ |
| ١٣     | ٣/١ من يحق له دخول المزايدة                                        |   |
| ١٣     | ٣/٢ لغة العطاء                                                     |   |
| ١٣     | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات                                            |   |
| ١٣     | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات                                            |   |
| ١٣     | ٣/٥ موعد فتح المظاريف                                              |   |
| ١٤     | ٣/٦ نموذج العطاء وطريقة التقديم                                    |   |
| ١٤     | ٣/٧ كتابة الأسعار                                                  |   |
| ١٤     | ٣/٨ مدة سريان العطاء                                               |   |
| ١٤     | ٣/٩ الضمان                                                         |   |
| ١٥     | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان                                        |   |
| ١٥     | ٣/١١ مستندات العطاء                                                |   |
| ١٧     | ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                 |   |
| ١٨     | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات                  |   |
| ١٨     | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  |   |
| ١٨     | ٤/٣ معاينة العقار                                                  |   |
| ١٩     | ٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                 |   |
| ٢٠     | ٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات                                 |   |
| ٢٠     | ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف                                        |   |
| ٢٠     | ٥/٣ سحب العطاء                                                     |   |
| ٢٠     | ٥/٤ تعديل العطاء                                                   |   |
| ٢٠     | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف                                         |   |



## كراسة الشروط والمواصفات انشاء وتشغيل وصيانة إدارة وتشغيل فندق

| الصفحة | المحتويات                                                         | م |
|--------|-------------------------------------------------------------------|---|
| ٢١     | <b>الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>                             | ٦ |
| ٢٢     | ٦/١ الترسية والتعاقد                                              |   |
| ٢٢     | ٢/٦ تسليم الموقع                                                  |   |
| ٢٤     | <b>الاشتراطات العامة</b>                                          | ٧ |
| ٢٥     | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع                                          |   |
| ٢٥     | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |   |
| ٢٥     | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |   |
| ٢٥     | ٧/٤ تنفيذ الأعمال                                                 |   |
| ٢٥     | ٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      |   |
| ٢٦     | ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     |   |
| ٢٦     | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               |   |
| ٢٦     | ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له                                |   |
| ٢٦     | ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |   |
| ٢٧     | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية                                     |   |
| ٢٧     | ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن                                       |   |
| ٢٧     | ٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   |   |
| ٢٧     | ٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          |   |
| ٢٨     | ٧/١٤ أحكام عامة                                                   |   |
| ٢٩     | <b>الاشتراطات الخاصة</b>                                          | ٨ |
| ٣٠     | ٨/١ مدة العقد                                                     |   |
| ٣٠     | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء                                         |   |
| ٣٠     | ٨/٣ مواقف السيارات                                                |   |
| ٣٠     | ٨/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة                                     |   |
| ٣٠     | ٨/٥ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية                          |   |
| ٣٠     | ٨/٦ التصميم                                                       |   |





## كراسة الشروط والمواصفات انشاء وتشغيل وصيانة إدارة وتشغيل فندق

| الصفحة | المحتويات                                    | م  |
|--------|----------------------------------------------|----|
| ٣٢     | <b>الاشتراطات الفنية</b>                     | ٩  |
| ٣٣     | ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |    |
| ٣٣     | ٩/٢ الاشتراطات التنظيمية                     |    |
| ٣٣     | ٩/٣ الاشتراطات المعمارية                     |    |
| ٣٤     | ٩/٤ الاشتراطات الإنشائية                     |    |
| ٣٥     | ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية                    |    |
| ٣٧     | ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية                   |    |
| ٣٧     | ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية                  |    |
| ٣٧     | ٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق      |    |
| ٣٩     | <b>المرفقات</b>                              | ١١ |
| ٤٠     | ١١/١ نموذج العطاء                            |    |
| ٤١     | ١١/٢ الرسم الكروكي للموقع                    |    |
| ٤٢     | ١١/٣ نموذج تسليم العقار                      |    |
| ٤٣     | ١١/٤ إقرار المستثمر                          |    |
| ٤٤     | ١١/٥ نموذج العقد                             |    |

**بلدية طريف**  
TURAIF MUNICIPALITY





## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بخاتمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| م | المستند                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١ | نموذج العطاء                                                                                               |          |           |
| ٢ | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                                    |          |           |
| ٣ | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) |          |           |
| ٤ | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                            |          |           |
| ٥ | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                     |          |           |
| ٦ | صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)                                                                      |          |           |
| ٧ | صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق                                                             |          |           |
| ٨ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                                      |          |           |
| ٩ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                          |          |           |



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>المشروع:</b>  | هو الفندق المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.<br>أو الفندق القائم والمطلوب إدارته وتشغيله.                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>العقار:</b>   | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الفندق، أو مبنى قائم لفندق.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>المستثمر:</b> | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل الفنادق.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>المستثمر:</b> | هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>الفندق:</b>   | هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فندقاً عادياً أو واقعاً تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية، كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض.                                                                                                                                                               |
| <b>المنافسة:</b> | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة عن طريق المنافسة الإلكترونية يقدم المستثمرون عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني ( <a href="https://furas.momra.gov.sa">https://furas.momra.gov.sa</a> ) أو عن طريق تطبيع الأجهزة الذكية (فرص) |
| <b>الكراسة:</b>  | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

| البيــــــــــــان                       | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                        | التاريخ |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                  |         |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                     |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                     |         |
| إعلان نتيجة المزايمة                     | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة/ البلدية                                                                                                                                                                      |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                 |         |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                    |         |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |         |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                            |         |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

١. مقدمة

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY







## ١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة طريف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة فندق وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية: التوجه إلى إدارة تنمية الاستثمارات بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً.

ص.ب : ١٣٩ الرمز البريدي : ٧٥٢١١

او عن طريق منصة الاستثمار البلدي فرص

بلدية طريف  
TURAIF MUNICIPALITY



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



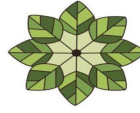
كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

وصف العقار

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY





## ٢. وصف العقار

| نوع النشاط    |  | الأنشطة السكنية                                                                                                                                                                                                             |
|---------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط |  | فندق خمس نجوم                                                                                                                                                                                                               |
| موقع العقار   |  | المدينة: طريف<br>الحي : خارج الاحياء بجوار الجامعة                                                                                                                                                                          |
| حدود العقار   |  | الشارع : أبو بكر الصديق<br>رقم المخطط : ٥/ط/١٤٣٧<br>رقم العقار : ١٨٧٨<br>شمالاً : مواقف سيارات بطول : ٧٨ م<br>جنوباً : مواقف سيارات بطول : ٧٨ م<br>شرقاً : شارع عرض ٤٠ م بطول : ١٥٠ م<br>غرباً : شارع عرض ٢٠ م بطول : ١٥٠ م |
| نوع العقار    |  | أرض فضاء                                                                                                                                                                                                                    |
| مساحة الأرض   |  | ١٧٠٠ م <sup>٢</sup>                                                                                                                                                                                                         |
| مساحة المباني |  | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                     |
| عدد الأدوار   |  | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                     |
| نوع البناء    |  | لا يوجد                                                                                                                                                                                                                     |

الخدمات بالعقار:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

بيانات أخرى:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

## ٢. اشتراطات دخول المزايدة

# بلدية طريف

## TURAIIF MUNICIPALITY







### ٣.١ شروط دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الفنادق التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣/١/٣ لغة العطاء:

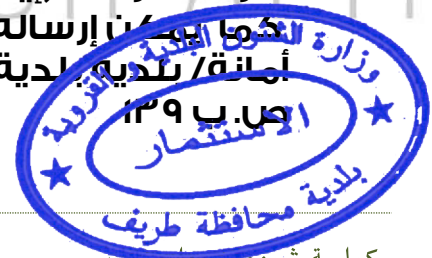
لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة عن طريق بوابة الاستثمار البلدي (فرص) والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية و بديث يتم تسليمها عن طريق نفس بوابة الاستثمار البلدية وفي حال تعطل المنصة لأسباب فنية وتعذر تقديم العطاءات عن طريقها يتم تسليم العرض يدوياً إلى مكتب سعادة رئيس البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع إرفاق ما يثبت تعذر تقديم العرض إلكترونياً عبر المنصة ، كما يتم إرفاق ما يثبت شراء الكراسة (إيصال سداد قيمة كراسة الشروط والمواصفات) كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية محافظة طريف مدينة طريف



### موعد تقديم العطاءات:

٣/٣

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (حسب ما هو موضح على المنصة) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

### موعد فتح المظاريف:

٣/٤

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (حسب ما هو موضح على المنصة)

### تقديم العطاء:

٣/٥

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة الة، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس. مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا.

٣/٦/٤ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.



## كتابة الأسعار:

٣/٦

### يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

## القيمة المضافة:-

٣/٧

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري على فيه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها بهذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الأيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد .

## مدة سريان العطاء:

٣/٨

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## الضمان:

٣/٩

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربى السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إشعار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب





**بلدية طريف**  
TURAIF MUNICIPALITY

الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغیر اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩/٢

**موعد الإفراج عن الضمان:**

٣/١٠

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

**مستندات العطاء:**

٣/١١

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

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع علىه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة الة، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣

صورة سارية المفعول من السجل ال . صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٤

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٥

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY





## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١

### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية 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 الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣

### معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية طريف  
TURAIF MUNICIPALITY



## ٥. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

٥/١

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

### تأجيل موعد فتح المظاريف :

٥/٢

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### سحب العطاء :

٥/٣

يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### تعديل العطاء:

٥/٤

يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه وقبل موعد فتح المظاريف ٤ ساعات.

### حضور جلسة فتح المظاريف:

٥/٥

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY





## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ درجة على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية 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 حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## جدول عناصر التقييم الفني

| ٣ | العنصر الرئيسي                | العناصر الفرعية                                                                     | الدرجة | معايير إعطاء الدرجة                                                  |
|---|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------|
| ١ | خبرة المستثمر وملاءته المالية | ١- الخبرة في تنفيذ وتشغيل الفنادق أو مشاريع مشابهة                                  | ١٠     | ٣ مشاريع فأكثر<br>٦ مشروعان<br>٣ مشروع واحد<br>لا يوجد صفر           |
|   |                               | ٢- شركة الإدارة المتعاقد معها أو مدى مطابقة التصميم لاشتراطات إحدى الشركات العالمية | ١٥     | شركة عالمية رائدة ١٥<br>شركة عالمية ١٠<br>إدارة ذاتية ٥              |
|   |                               | ٣- الملاءة المالية للمستثمر                                                         | ١٥     | ملاءة عالية ١٥<br>ملاءة جيدة ١٠<br>ملاءة متوسطة ٥<br>ملاءة ضعيفة صفر |
| ٢ | الفكرة التصميمية              | ١- تناسق نمط الفندق مع النمط المعياري للمنطقة                                       | ١٠     | متناسق تماما ١٠<br>متناسق إلى حد ما ٥<br>غير متناسق صفر              |
|   |                               | ٢- الاستفادة من طبيعة المنطقة                                                       | ١٠     | استفادة تامة ١٠<br>استفادة معقولة ٥<br>عدم استفادة صفر               |
|   |                               | ٣- حسن الاستفادة من المساحة                                                         | ١٠     | استفادة تامة ١٠<br>استفادة معقولة ٥<br>عدم استفادة صفر               |
|   |                               | ٤- اللمسات الجمالية                                                                 | ١٠     | متوافرة تماما ١٠<br>متوافرة لحد ما ٥<br>غير متوافرة صفر              |
|   |                               | ٥- المساحات الخضراء                                                                 | ١٠     | مساحات كافية ١٠<br>مساحات معقولة ٥<br>لا توجد صفر                    |
|   |                               | البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله                                                     | ١٠     | التزام تام بالمدة ١٠<br>التزام جزئي ٥<br>عدم التزام صفر              |
|   |                               |                                                                                     |        |                                                                      |

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلا إذا حصل على ٧٠ درجة فأكثر.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٦. الاشتراطات الخاصة

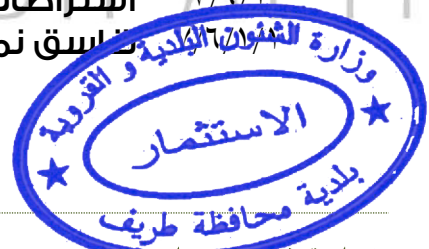
بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY



## ٧. الشروط الخاصة

- ٧/١ مدة العقد:**  
مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٧/٣ مواقف السيارات :**
- ٧/٣/١ يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.
- ٧/٣/٢ يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجة عائقاً للطريق.
- ٧/٤ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- ٧/٤/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة، والمعدات... الخ، الموجودة بالفندق مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٧/٤/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٧/٥ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الفندق، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.
- ٧/٦ التصميم:**
- يجب على المستثمر أن يقدم التصميم المعماري المقترح للفندق، ويجب أن يراعي فيه ما يلي:  
٧/٦/١ اشتراطات التصميم الخارجي:  
٧/٦/٢ يتناسق نمط الفندق مع النمط المعماري للمنطقة:  
يجب أن يراعي التصميم المقترح تناسق نمط الفندق مع النمط المعماري للمنطقة، ويبرز







بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY

الهوية المعمارية للمنطقة من ديث الأصالة  
أو الحداثة أو الجمع بينهما، و أن يكون  
التصميم المعماري للفندق متميزا و يشكل  
نموذجا معماريا حضاريا.

الاستفادة من طبيعة المنطقة:

٧/٦/١/٢

يجب أن يستفيد التصميم المقترح من  
طبيعة المنطقة، و العناصر البيئية المميزة  
للموقع بأن ينعكس ذلك على الواجهات ،  
ومراعاة أن يكون التوجيه مبني على المناظر  
الكائنة في المنطقة (شواطئ - مرتفعات -  
حدائق - ميادين ... الخ)

المساحات الخضراء:

٧/٦/١/٣

يجب أن يراعي التصميم تواجد مناطق  
خضراء، لتضفي ناحية جمالية على الفندق  
اللمسات الجمالية:

٧/٦/١/٤

يجب أن يضيف التصميم نواحي جمالية  
للفندق: كوجود نافورات أو أحواض أسماك أو  
تميز في المنظر الخارجي أو ما شابه.  
حسن الاستفادة من المساحة:

٧/٦/١/٥

يجب أن يعمل التصميم المقترح على حسن  
الاستفادة من المساحة المتاحة، كأن يستفاد  
من المناور في عمل حدائق، أو مطاعم، أو  
ملاعب ... الخ.

اشتراطات التصميم الداخلي:

٧/٦/١/٦

يجب أن يكون التصميم المعماري الداخلي  
مطابقا لاشتراطات إحدى شركات الفنادق  
العالمية، أو أي اشتراطات عالمية أخرى.

بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

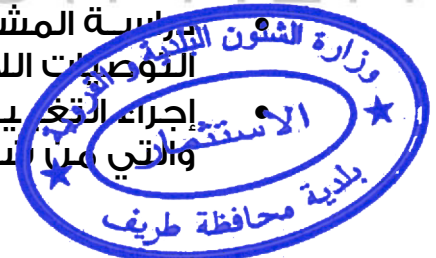
٧. الاشتراطات العامة

بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY



## ٨. الاشتراطات العامة

- ٨/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
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 بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظرف الفني.
- ٨/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الفندق قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٨/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٨/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعيّنات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - معالجة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التجارب والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر



المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ٨/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٨/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

#### ٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ العقد ومطابقته للمواصفات.

#### ٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.





### التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

٨/٩

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.

### موعد سداد الأجرة السنوية:

٨/١٠

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### متطلبات السلامة والأمن:

٨/١١

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

### إلغاء العقد للمصلحة العامة:

٨/١٢

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



## ٨/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٨/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة  
/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم  
الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع  
غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.  
٨/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على  
العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية،  
وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٨/١٤ أحكام عامة:

٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء  
المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية  
بمجرد تقديمها.

٧/١١/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.  
٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة /  
البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم  
نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.  
٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة للأحكام التصرف بالعقارات البلدية  
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي  
الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات  
الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ  
١٤٤١/١٢/٢٢هـ

بلدية طريف  
TURAIF MUNICIPALITY



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٨. الاشتراطات الفنية

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY





## ٩. الاشتراطات الفنية

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

٩/١

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### الاشتراطات التنظيمية:

٩/٢

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به.....
٢. نسب البناء .....
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين .....

### الاشتراطات المعمارية:

٩/٣

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتكردين على الفندق.

٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.
٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

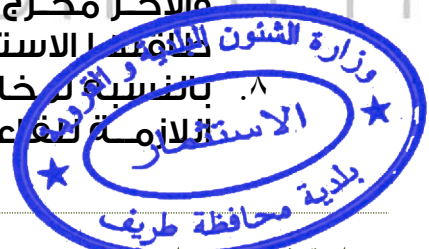
٤. مصاعد تحمل حوائط وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.

٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالمة محمية توصل إلى خارج المبنى.

٧. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والأخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز ١٠٠ متر مربع الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

٨. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على







خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية:

أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.

ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.

د. يتم حساب اتساع وحدات مخرج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية:

عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو ٢٥ × الوقت اللازم للإخلاء.

ت حسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.

هـ. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠ سم.

و. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.

٩. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٠. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

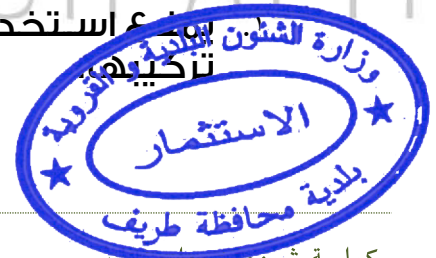
### الاشتراطات الإنشائية:

٩/٤

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٣. استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في

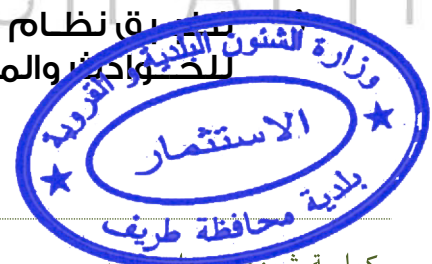


٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادى مع إضافات.
١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.



## ٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
  - أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
  - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
  - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.







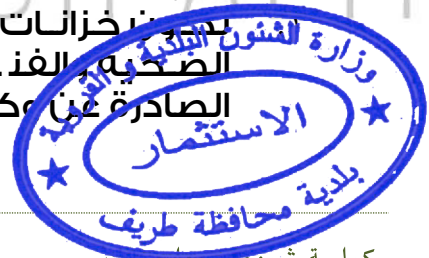
- الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
  ١٠. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
  ١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
  ١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

#### ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
  - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
  - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

#### ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.







بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم اتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

بلدية طريف  
TURAIIF MUNICIPALITY



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
والإسكان  
أمانة منطقة الحدود الشمالية  
بلدية محافظة طريف



كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل  
فندق - (نموذج ٣)

٩. المرفقات - (الملاحق)

بلدية طريف

TURAIIF MUNICIPALITY





## نموذج عطاء يقدم في مزايمة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية محافظة طريف المحترم،  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة طريف لاستثماره في إقامة وتشغيل فندق،  
و قد يث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) (ريال)  
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جم يع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

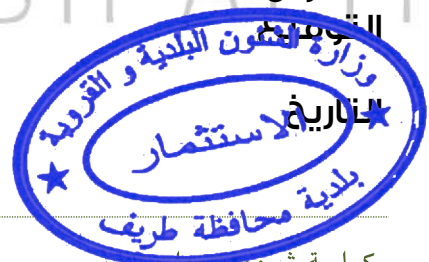
|                   |               |
|-------------------|---------------|
| اسم المستثمر      |               |
| رقم بطاقة الأحوال |               |
| صادرة من          | بتاريخ        |
| هاتف              | فاكس          |
| ص.ب               | الرمز البريدي |
|                   | تاريخ التقديم |

العنوان: .....

|                   |        |
|-------------------|--------|
| اسم الشركة        |        |
| رقم السجل التجاري |        |
| صادرة من          | بتاريخ |
| نوع النشاط        |        |
| هاتف              | فاكس   |
| ص.ب               | الرمز  |

العنوان: .....

الختم الرسمي





## قرار من المستثمر ١٠/١

- (١) اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- (٢) ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:  
(٣) لأحقة التصرف بال عقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/١٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٣ ٤١٠٠ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة الاشتراطات الفنية لأحقة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها وما يستجد عليها من تعديلات.
- (٤) لأحقة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لأحقة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- (٥) الضوابط الخاصة بتسمية ورعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والص ادارة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦هـ
- (٦) عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة ولا يحق لي المطالبة بأي خدمات بعد توقيع العقود.
- (٧) إيصال كافة الخدمات المطلوبة للموقع.
- (٨) عمل أي تجهيزات أو تعديلات للموقع مما يحافظ على المشهد البصري أو حسب ما تراه البلدية.
- (٩) أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم :

