

كراسة شروط ومواصفات
لإنشاء وتشغيل منتجع سياحي ترفيهي بالكورنيش الشمالي بمدينة القنفذة



كراسة شروط ومواصفات
 لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي بمدينة القنفذة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	12
3/1	من يحق له دخول المزايمة	13
3/2	لغة العطاء	13
3/3	مكان تقديم العطاءات	13
3/4	موعد تقديم العطاءات	13
3/5	موعد فتح المظاريف	13
3/6	تقديم العطاء	13
3/7	كتابة الأسعار	14
3/8	مدة سريان العطاء	14
3/9	الضمان	14
3/10	موعد الإفراج عن الضمان	15
3/11	مستندات العطاء	15
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
4/1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
4/2	الاستفسار حول بيانات المزايمة	17
4/3	معاينة العقار	17
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
5/1	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	19
5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف	19
5/3	سحب العطاء	19
5/4	تعديل العطاء	19
5/5	حضور جلسة فتح المظاريف	19

كراسة شروط ومواصفات
 لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي بمدينة القنفذة

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	20
6/1	الترسية والتعاقد	21
6/2	تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات الخاصة	
7/1	مدة العقد	27
7/2	فترة التجهيز والتجديد	27

27	التشغيل والصيانة	7/3
28	نظام السعودة	7/4
28	المحافظة على البيئة	7/5
22	الاشتراطات العامة	8
23	توصيل الخدمات للموقع	8/1
23	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	8/2
23	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	8/3
23	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	8/4
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	8/5
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	8/6
	موعد سداد الأجرة السنوية	8/7
24	متطلبات السلامة والأمن	8/8
24	إلغاء العقد للمصلحة العامة	8/9
25	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	8/10
25	أحكام عامة	8/11
	الاشتراطات الفنية	9
	تجديد منتجج ترفيهي سياحي والترفيهية	9/1
	التخلص من المخلفات	9/2
	اشتراطات الأمن والسلامة	9/3
	المرفقات	10
	نموذج العطاء	11/1
	الرسم الكروكي للموقع	11/2
	نموذج تسليم العقار	11/3
	إقرار المستثمر	11/4
	نموذج العقد	11/5

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momara.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية ((فرص)) باستثناء اصل الضمان البنكي فيقدم الأصل -في ظرف مختوم ومغلق -من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه..

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		

6	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى التراثية والمنتجعات السياحية أو مشاريع مشابهه	
7	خطاب الضمان	
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المنتج المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها منتج ترفيهي سياحي الترفيهية.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية والترفيهية
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة .
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.



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

البيان	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 المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار 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 البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة القنفذة



كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة القنفذة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير منتجع ترفيهي سياحي بالموقع المحددة بياناته في وصف العقار لإدارته وتشغيله وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة	قسم وحدة الاستثمار
تليفون	0177330020
فاكس	0177320556

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية بلدية محافظة
القنفذة



كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل منتجع ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

2. وصف العقار

2. وصف العقار

منتجع ترفيهي وفندق سياحي		نوع النشاط
وحدات خاصة للهدوء والراحة/ وحدات سكنية/ فندق/ أنشطة ترفيهية ومنطقة ألعاب /مسابح / منطقة مطاعم وكافيهات/ محلات تجارية متنوعة الأنشطة وكل ما يخص ويخدم منتجع ترفيهي سياحي ومرتاديه / وحدة اسعاف / مسجد وخدماته		مكونات النشاط
الكورنيش الشمالي		موقع العقار
القنفذة		المدينة
		حدود العقار
	شمالا : شارع عرض 30.00 متر	
	جنوبا : شارع عرض 30.00متر	
	شرقا :شارع عرض 30.00 متر	
	غربا : شارع عرض 30.00متر	
ارض		نوع العقار
128361.48 م2		مساحة الارض
77016.888 م2		مساحة المباني
ثلاثة ادوار وملحق		عدد الادوار
مسلح + هياكل معدنية		نوع البناء

الخدمات بالعقار:



كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل القرى والمنتجات الترفيهية والسياحية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/1 يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى التراثية والمنتجات السياحية.

3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

3/2/2 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/2/3 سرية المعلومات :

3/2/4 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة للاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .

3/2/5

3/3 مكان تقديم العطاءات:

3/4 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ' ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية فرص لا سباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر 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 (199099) او عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً.

مدينة القنفذة

ص. ب 131 الرمز البريدي 21912

3/5 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد والتاريخ المحدد بالإعلان .

3/6 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعد والتاريخ المحدد بالإعلان .

3/7 تقديم العطاء:

- 3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تفضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.
- 3/6/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- 3/6/4 يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقا ومختوما. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقا ومختوما.
- 3/6/4 يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3/8 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :
- 3/7/1 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.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/9 مدة سريان العطاء:

- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

3/10 الضمان:

- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بقيمة لا تقل عن 25% من ايجار 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% من ايجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/11 موعد الإفراج عن الضمان :

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

3/12 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

الطرف الفني:

- 3/11/1 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، 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.
 - 3/11/2 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - 3/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - 3/11/4 ومصدقة من الجهات المختصة بالملكة، تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
 - 3/11/5 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
 - 3/11/6 آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.
 - 3/11/7 البرنامج الزمني لإنشاء المنتج السياحي وتشغيله.
 - 3/11/8 مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للمنتج السياحي
- يحتوي الطرف المالي على المستندات التالية:**
- 3/11/9 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - 3/11/10 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة القنفذة



كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً 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.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة القنفذة



كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل واثاء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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.

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
بلدية محافظة القنفذة



كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1	الترسية والتعاقد:
6/1/1	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 70 % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية بما تراه.
6/1/2	يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
6/1/3	يجوز للبلدية 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.
6/2	تسليم الموقع:
6/2/1	يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
6/2/2	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

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
1	خبرة المستثمر وملاءته المالية	1- خبرة المستثمر أو شريكه المتحالف معه في تنفيذ وتشغيل القرى والمنتجات السياحية أو مشاريع مشابهة	30	3 مشاريع فاكتر 30 مشروعان 20 مشروع واحد 10 لا يوجد صفر
		3- الملاءة المالية للمستثمر	20	ملاءة عالية 20 ملاءة جيدة 15 ملاءة متوسطة 10 ملاءة ضعيفة صفر
2	الفكرة التصميمية	1- تحليل الموقع	20	التزام كلي بالعناصر 20 التزام جزئي بالعناصر 10 غير ملتزم بالعناصر صفر
		2- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	20	استفادة عالية 20 استفادة معقولة 10 عدم استفادة صفر
		3- الخدمات المقدمة	20	خدمات متنوعة ومتكاملة 20 خدمات معقولة 10 خدمات محدودة صفر
		4- الطاقة الاستيعابية للمشروع	20	طاقة متناسبة مع الموقع 20 متناسبة لحد ما 10 غير متناسبة صفر
		5- الفكرة التخطيطية والتصاميم المعمارية المبدئية	20	التزام كلي بالعناصر 20 التزام جزئي 10 عدم التزام بالعناصر صفر
		خطة تنمية منتج ترفيهي سياحي والترفيهية	20	التزام كلي بالعناصر 20 التزام جزئي 10 عدم التزام بالعناصر صفر
3	خطة تنمية منتج ترفيهي سياحي والترفيهية			
4	العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	7- العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	10	التزام كلي بالعناصر 10 التزام جزئي 5 عدم التزام بالعناصر صفر

تابع جدول عناصر التقييم الفني

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
5	البرنامج الزمني للتنفيذ	البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	10	التزام تام بالمدة التزام جزئي عدم التزام 10 5 صفر
6	خطة التشغيل والصيانة	خطة التشغيل والصيانة	10	التزام تام التزام جزئي عدم التزام 10 5 صفر

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على 70% من الدرجات (140 درجة).



كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

7. الاشتراطات الخاصة

7. الاشتراطات الخاصة

7/1	مدة العقد:	مدة العقد (25) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
7/2	فترة التجهيز والانشاء:	يمنح المستثمر فترة (5 %) من مدة العقد للإنشاء والتشغيل، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للإنشاء والتشغيل يتم فسخ العقد.
7/3	التشغيل والصيانة:	7/3/1 يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي : • منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى. • عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المتنزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى. • التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق. 7/3/2 يلتزم المستثمر بصيانة أجهزة ومرافق منتجع ترفيهي سياحي والترفيهية السياحية للمحافظة عليها بحالة جيدة. 7/3/3 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. 7/3/4 صيانة محطة معالجة مياه الصرف الصحي.
7/4	نظام السعودية:	يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 1426/4/15 هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
7/5	المحافظة على البيئة:	يجب على المستثمر المحافظة على الثروات الطبيعية .



كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

8. الاشتراطات العامة

8. الاشتراطات العامة

- 8/1 توصيل الخدمات للموقع:**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 8/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجرائها
- 8/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 8/4 حق البلدية في الإشراف:**
8/4/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
8/4/2 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية
- 8/5 استخدام العقار للغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 8/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 8/7 موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 8/8 متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
8/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
8/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
8/8/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
8/8/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 8/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق للبلدية 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.

8/10 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

8/11 أحكام عامة:

8/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

8/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

8/11/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

8/11/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ .

8/11/5 * تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ .

8/11/6 * القيمة المضافة:-

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



كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

9. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9/1 تجديد المنتجع السياحي.

يلتزم المستثمر بتجديد مباني ومرافق منتجع ترفيهي سياحي للمحافظة عليها بصورة جيدة. في حالة ترميم بعض العناصر يراعى استخدام مواد وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.

9/2 التخلص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بمنتجع ترفيهي سياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات, وبعيداً عن المجاري المائية, وعن مسارات السيول, وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجمع أو معالجة القمامة والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

9/3 اشتراطات الأمن والسلامة:

- ويراعى أن يكون أثاث منتجع ترفيهي سياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بمنتجع ترفيهي سياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي
بمدينة القنفذة

10. المرفقات (الملاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية محافظة القنفذة
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع
في مدينة القنفذة لاستثماره في إدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط
ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي 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 جميع صفحاتها من
قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط
والمواصفات.

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
صادرة من									
نوع النشاط									
بيانات الاتصال									
ص.ب									
فاكس									
جوال									
الرمز									
بتاريخ									

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

الصفحة 34 من 37

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	14 / / هـ
--	-----------

رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
-----------------------------------	---------

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم
بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إدارة وتشغيل منتجج ترفيهي سياحي بموجب عقد
الإيجار المبرم مع بلدية محافظة القنفذة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني
قبلته على حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

و عليه أوقع
التوقيع الختم
رئيس بلدية محافظة القنفذة

فايز بن معيض الشهري

— صورة لملف العقار

نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /
مؤسسة لبلدية محافظة القنفذة بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة / المؤسسة ومقدرتها المالية
على تمويل وتشغيل مشروع منتجج ترفيهي سياحي بالقنفذة محل المزايدة رقم
لسنة / / والمعلن عنها بتاريخ / / وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك
دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.
الاسم :
الصفة :
التوقيع :
التاريخ :
ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك
ختم البنك

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

